

Palermo ya no se inunda

Aproximación a la vulnerabilidad cultural en las torres Mirabilias, CABA

Autor:

Lerena Rongvaux, Natalia

Tutor:

Gonzalez, Silvia

2013

Tesis presentada con el fin de cumplimentar con los requisitos finales para la obtención del título Licenciatura de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires en Geografía

Grado

“PALERMO YA NO SE INUNDA”: APROXIMACIÓN A LA
VULNERABILIDAD CULTURAL EN LAS TORRES MIRABILIA,
CABA

Universidad de Buenos Aires
Facultad de Filosofía y Letras
Departamento de Geografía
Tesis de Licenciatura

Natalia M. Lerena Rongvaux
LU 32.952.288

Directora: Dra. Silvia G. González

Abril de 2013

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, agradezco y valoro profundamente el compromiso y la dedicación de Silvia González, cuya enorme capacidad tanto intelectual como humana me enseñó mucho en este camino.

Debo agradecer, a su vez, la colaboración de todos quienes han sido entrevistados durante las tareas de campo. Sus testimonios son la verdadera materia prima de este trabajo. De todos ellos, mi especial agradecimiento y cariño hacia Silvia.

También agradezco enormemente a Susana Kralich, por su cariñosa compañía cotidiana y también por su asistencia en el estilo y normas de escritura académica. Y a Martín Moroni, por su ayuda con la cartografía y la lectura crítica de esta Tesis.

Pero, más allá de la producción propiamente dicha, quiero agradecer a muchas personas que me dieron su apoyo, su confianza y su amor, sin todo lo cual este trabajo no hubiese sido posible. Gracias a mis queridísimos y brillantes Geoides, a Mamá Claudia y Papá Adolfo (a ellos les dedico este trabajo), a Caro y Seba, a las amigas del alma (o gatunchis peludis), a Grace y Eli, a Laura, Marcos y Santi... Y, ahora en este párrafo, a Martín, dulce compañero de tanto y tan bello.

Esta Tesis significa para su autora muchas cosas pero, ante todo, es un paso más (o un obstáculo menos...) en su camino hacia la construcción de una Geografía crítica, contrahegemónica, liberadora y al servicio de los enormes desafíos que tenemos por delante en tanto pueblo en lucha. Sirvan estas líneas como actualización del compromiso.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	6
2. MARCO TEÓRICO	12
2.1. Transformaciones en las ciudades y nuevas tipologías urbanas	13
Actores principales en la producción de la ciudad neoliberal formal	15
Las torres con servicios como nueva tipología urbana	17
2.2. Nuevos abordajes sobre riesgo	20
2.3. Geografía de la Percepción y Representación del Espacio: aportes desde las Geografías Culturales	24
3. METODOLOGÍA	30
3.1. Aproximación a la vulnerabilidad cultural	30
Entrevistas	32
<i>a) Entrevistas a habitantes de las torres</i>	33
<i>b) Entrevistas de contexto</i>	36
<i>c) Relevamiento telefónico a agentes inmobiliarios</i>	37
Relevamientos	37
<i>a) Páginas Web</i>	38
<i>b) Hemeroteca</i>	39
Criterios para establecer relaciones entre las categorías	40

3.2. Caracterización del barrio de Palermo	40
4. MARCO DE REFERENCIA: LAS TORRES MIRABILIA EN EL CONTEXTO DE LA CABA	42
4.1 Modelo de gestión y nuevas tipologías urbanas	42
El Código de Planeamiento Urbano. Excepciones y reinterpretaciones	45
Las torres con servicios en Buenos Aires	48
4.2. El barrio de Palermo	51
Características socio-culturales del barrio	56
4.3. Las torres Mirabilia	62
4.4. Palermo y su “cara invisible”	67
Las inundaciones	71
<i>a) las lluvias intensas</i>	72
<i>b) las crecidas del río de la Plata</i>	73
Construcción del espacio urbano: la canalización del arroyo	74
La última intervención: los túneles aliviadores del arroyo Maldonado	77
5. CONFIGURACIÓN DE LA VULNERABILIDAD CULTURAL: REPRESENTACIONES Y PERCEPCIÓN DEL RIESGO EN LAS TORRES MIRABILIA	79
5.1. Los argumentos de venta de los agentes inmobiliarios	79
Relevamiento digital de artículos sobre las torres Mirabilia	80
<i>a) Diario La Nación</i>	80
<i>b) Diario Clarín</i>	84
Relevamiento en papel de las publicidades periodísticas	88
Síntesis del relevamiento periodístico	90
Relevamiento web y llamado a inmobiliarias	92

5.2. Las representaciones sobre el barrio y la percepción de riesgo por inundaciones de los habitantes de las torres	94
Las motivaciones para la elección de residencia	94
Representaciones acerca del barrio	95
La percepción de riesgo por inundaciones	98
5.3. Los argumentos de venta y su relación con las percepciones y representaciones espaciales	102
Conclusiones parciales: representaciones, percepción del riesgo y vulnerabilidad cultural	104
6. CONCLUSIONES	106
7. REFERENCIAS	113
7.1. Bibliografía citada	113
7.2. Fuentes documentales y censales	120
7.3. Periódicos consultados	121
Formato digital	121
Formato papel	123
7.4. Relevamiento Web de inmobiliarias	124
ANEXOS	126
I. Cuestionario entrevistas	126
II. Fotografías del relevamiento publicitario gráfico	140
III. Cálculo estimativo de densidad de población en la manzana de estudio	145

1. INTRODUCCIÓN

La década del 90 se constituye en la Ciudad de Buenos Aires como el momento en que se cristalizan políticas neoliberales que ya habían comenzado en los 70. El contexto de la globalización neoliberal impuso importantes cambios en las características morfológicas y sociales de muchos barrios porteños, profundizando la segregación urbana a partir de nuevas edificaciones, tipos de locales comerciales, pautas de entretenimiento y consumo, entre otras, impulsados por un conjunto de actores poderosos tales como los agentes inmobiliarios quienes, junto con el Estado, operan como promotores de unos lugares y no otros. En palabras de Ciccolella (1999),

la segmentación territorial producto de esos procesos de transformación, muestra un fuerte dinamismo y modernización de algunas áreas y el deterioro y abandono de otras, al interior de la RMBA, definiendo barrios y municipios que ganan y barrios y municipios que pierden dentro de la nueva trama organizacional metropolitana (Ciccolella, 1999:15)

Palermo se constituye como uno de los barrios “ganadores”, en tanto ha sido reconfigurado de acuerdo a lógicas globales que lo posicionan por encima de muchos de los otros en la Ciudad, principalmente en lo que refiere a inversiones de capital, pero también a la obra pública. Grandes emprendimientos tales como las “torres con servicios” se han expandido en el barrio, transformándose en uno de los principales tipos de inversión inmobiliaria, la cual ha activado importantes transformaciones. Si bien aun no hay acuerdos en un nombre oficial ni académico, estas tipologías residenciales son caracterizadas, en rasgos generales, como grandes complejos habitacionales cerrados perimetralmente, orientados a los sectores de altos ingresos, que poseen extensas superficies descubiertas y parquizadas,

concentran servicios de alta categoría –los *amenities*- y cuentan con seguridad privada las 24 horas.

Este barrio posee, además, características físico-naturales que han sido alteradas por una determinada construcción histórica del espacio urbano, y que ocasionan grandes problemas para habitarlo: se trata del fenómeno de las inundaciones en la cuenca baja del arroyo Maldonado. A lo largo de la historia reciente de la Ciudad, en los discursos y las representaciones que existen acerca de este barrio “ganador”, se ha buscado ocultar los rasgos negativos (incluyendo las inundaciones), reproduciendo así su situación de privilegio.

Existen numerosos trabajos que estudian el fenómeno de las torres con servicios en la Ciudad de Buenos Aires como manifestación material (Carbajal (2003), Cordara y Szajnberg (2005), Welch Guerra y Valentini (2005), Szajnberg (2000, 2010), Sánchez (2009), entre otros) y simbólica (Tercco (2005a, 2005b), Gorelik (2004), entre otros) de las nuevas lógicas de desarrollo urbano. También hay bibliografía abundante sobre el fenómeno de las inundaciones en la cuenca del arroyo Maldonado, más particularmente en la cuenca inferior y el barrio de Palermo. Sin embargo, no se registran hasta el momento aportes que propongan un cruce entre esas dos realidades del barrio, espacialmente yuxtapuestas, excepto lo que nos ofrece González (2009). Estos estudios suelen ser elaborados combinando las características físicas con los procesos históricos de construcción del riesgo de la ciudad, pero siempre enfocados en los sectores sociales más vulnerables o bien en la sociedad en general (véanse Clichevsky (2003), Herzer y Clichevsky (2001), González (2010)). Existen escasos avances desde los abordajes sobre riesgo que incluyan en los análisis de la cuenca a las nuevas tipologías constructivas y los sectores de altos ingresos que allí residen.

Teniendo en cuenta lo antedicho, y sin omitir la consideración del carácter exploratorio de esta investigación, este trabajo se propone ofrecer una mirada sobre el barrio que de cuenta de las intersecciones entre estos temas tan trabajados en forma independiente: las nuevas tipologías urbanas por un lado y el fenómeno de las inundaciones, por otro. La intención es poner el tema en

debate a partir del abordaje de un caso concreto, el de las torres Mirabilia, situadas en Palermo, mostrando una arista más para comprender la complejidad de un barrio tan dinámico como ese.

De esta manera, se propone observar en simultáneo dos representaciones opuestas del barrio: Palermo como barrio “ganador” ante la competencia propia de la lógica neoliberal, y Palermo como barrio de riesgo por inundaciones. Al barrio “ganador”, pero expuesto al riesgo de inundaciones, han llegado nuevos habitantes de medio y alto poder adquisitivo, permeados de nuevas pautas culturales y de consumo, las cuales, a su vez, podrían operar invisibilizando el riesgo por inundaciones. Esta situación conduce a la pregunta que originó esta investigación, a saber, ¿qué lleva a estas personas a elegir las torres como lugar de residencia en un barrio como Palermo, siendo que existe un riesgo hídrico comprobado y que se trata de grupos sociales con cierta capacidad de elección, que podrían vivir en otras áreas de la Ciudad, libres de este tipo de amenaza? Cabe preguntarse si se trata de una población vulnerable, en tanto tienen, a diferencia de otros grupos sociales, la posibilidad material de decidir dónde residir. ¿Se puede considerar vulnerable a una persona que *lo es por elección*?

Esta tensión que se observa en los habitantes de las torres con servicios –que, a priori, podría cuestionar la idea de vulnerabilidad social ligada a carencia de medios materiales para enfrentar la inundación- puede observarse en una determinada representación del barrio que usualmente está influenciada por diversos actores sociales quienes, por su poder, inciden en las representaciones que se construyen sobre los lugares. En este caso, se trata fundamentalmente de los agentes inmobiliarios y el Estado (sobre todo local, pero no exclusivamente), ambos a través de los medios masivos de comunicación: el primero, a través de la pauta publicitaria, y el segundo, por las estrategias de comunicación y el llamado *city marketing* o *marketing urbano*. Estos agentes son los principales impulsores de nuevas lógicas y pautas de consumo extranjerizadas y orientadas hacia un modelo de “bienestar y lujo”. Por el peso que tienen a la hora de construir representaciones, estos agentes son responsables de la manera en que el riesgo es comunicado o invisibilizado.

Influyen, además, en la construcción de una forma particular de vulnerabilidad frente a una amenaza (inundación, en este caso): la cultural.

Teniendo en cuenta lo antedicho, el objetivo general de esta investigación es indagar las representaciones de lugar y la percepción del riesgo por inundaciones como indicadores de la vulnerabilidad cultural en las torres Mirabilia, barrio de Palermo. Para esto, la tesis se propone cumplir con los siguientes objetivos específicos:

- Analizar la incidencia de los agentes inmobiliarios en tanto actores clave en el proceso de construcción de las representaciones de lugar de los nuevos vecinos
- Caracterizar las representaciones de lugar y la percepción del riesgo por inundaciones de los habitantes de las torres
- Analizar cómo inciden las relaciones entre los puntos anteriores en la configuración final de la vulnerabilidad resultante.

Conocer la percepción que los habitantes de las torres tienen sobre el lugar donde viven puede resultar útil para evaluar en qué medida el riesgo por inundaciones en Palermo es “visible o invisible” (González, 2009b), es decir, el grado de vulnerabilidad para un grupo social nuevo en el barrio y con capacidad de decisión acerca de dónde residir. Al mismo tiempo, visualizar cómo esas percepciones, esas subjetividades sobre el lugar de residencia, están teñidas por el accionar de diversos agentes resulta interesante para establecer relaciones de poder cultural en la ciudad: ¿Quiénes generan qué subjetividades? ¿Qué implicancias culturales, sociales y políticas tienen esas imágenes sobre “lo deseable”? Estas cuestiones serán revisadas a lo largo de la investigación.

El trabajo se ha organizado de la siguiente manera. En el capítulo 2, se presenta el marco teórico desde el cual está orientada la investigación, señalando tanto el estado del arte de las temáticas a desarrollar como el andamiaje conceptual que sostiene esta tesis. Las transformaciones socio-territoriales de la CABA en las últimas décadas, los nuevos abordajes sobre

riesgo y los aportes de las Geografías Culturales serán los fundamentos de este apartado.

El capítulo 3 está dedicado a dar cuenta de las decisiones metodológicas que fueron tomadas a lo largo de la tarea de obtención de la información primaria (entrevistas y relevamientos periodísticos), que fue necesaria para producir los resultados que se presentan en esta investigación. Asimismo, se explicitan los alcances y limitaciones metodológicos propios del caso.

El capítulo 4 busca dar cuenta del marco de referencia o contexto general de la investigación. Es central para esta tesis conocer el contexto económico-político de surgimiento de las que denominamos torres con servicios, es decir, la globalización neoliberal y el “marketing urbano” como nueva estrategia de gestión. Otro tanto ocurre con los actores sociales fundamentales en la transformación del espacio palermitano, sean los productores de pautas culturales y nuevos consumos urbanos (agentes inmobiliarios y desarrolladores) o bien los consumidores (habitantes de las torres), cuyas percepciones son objeto de esta investigación. También resulta relevante para comprender el contexto de esta investigación la posición de Palermo en la Ciudad en relación al resto de los barrios, para lo cual será necesario, entre otras cosas, señalar cómo impacta en este barrio el fenómeno de las inundaciones; en tal sentido, interesa destacar, por un lado, las características naturales propias de la dinámica del arroyo Maldonado y, por otro lado, la variable tecnológica, es decir, la construcción del entubado y todas las intervenciones sociales que lo han modificado, así como también las modificaciones que introduce en el barrio. Por último, la caracterización de las torres con servicios en sí mismas como nueva tipología urbana también es central, así como una presentación de las torres Mirabilia como caso de estudio.

El capítulo 5 presenta los resultados del trabajo de campo. En primer lugar, se trabaja sobre las representaciones espaciales de los habitantes de las torres y la percepción de riesgo por inundaciones. En segundo lugar, se analizan las estrategias de venta de los agentes inmobiliarios, y en tercer lugar, las

relaciones que se establecen entre ambas variables, seguido de una conclusión preliminar en relación con la vulnerabilidad cultural.

Por fin, el capítulo 6 presenta las conclusiones a las que se arribaron con tesis, así como también se dejan planteadas posibles preguntas o líneas de investigación a futuro. El capítulo 7 da cuenta de la bibliografía relevada, así como también las páginas Web que fueron consultadas. Por último, se presentan los anexos.

2. MARCO TEÓRICO

En función de los objetivos planteados y la bibliografía consultada, esta investigación está sostenida en tres soportes teóricos o grandes ejes analíticos: a) las transformaciones urbanas de las últimas décadas; b) los nuevos abordajes sobre riesgo y c) los aportes de las Geografías Culturales.

Dentro del primer eje, se analiza el fenómeno de las transformaciones urbanas de las últimas décadas en el marco de la *ciudad competitiva* (Borja y Castells: 1997) y se caracterizan los principales actores sociales que modelan estos procesos, así como también se desarrolla la cuestión de las torres con servicios como tipología paradigmática del proceso.

Desde el segundo eje, se expone el andamiaje conceptual adoptado para pensar el riesgo por inundaciones en la cuenca del arroyo Maldonado, el cual está basado en los nuevos abordajes sobre el riesgo de desastre.

Por último, el tercer eje está orientado por los aportes de las Geografías Culturales, particularmente lo que refiere a los conceptos de percepción del riesgo y representaciones del espacio, que permiten comprender la importancia de reconocer ambos aspectos en un tipo específico de actor de la ciudad: los nuevos habitantes de las torres con servicios del barrio. Estos conceptos serán útiles para analizar la vulnerabilidad cultural de estos habitantes, planteada en el segundo eje.

2.1. Transformaciones en las ciudades y nuevas tipologías urbanas

Diversos autores intentan caracterizar los cambios experimentados en las ciudades en relación a las políticas de planificación. Green (2005) y De Mattos (2004) ofrecen esquemas que señalan el pasaje de la planificación racional de principios del siglo XX a lo que llaman *Governance* y “planificación estratégica” como política de las últimas décadas del siglo. De Mattos (2007) señala tres tendencias específicas propias de la dinámica actual, las cuales permiten hablar de la creciente importancia de los negocios inmobiliarios como un fenómeno diferenciado respecto de la fase anterior: en primer lugar, la financierización de la economía mundial, cuya oferta de capital se orientó a la inversión inmobiliaria. En segundo lugar, el abandono de la planificación racional, anteriormente señalada. En tercer lugar,

la generalización de estrategias de competitividad urbana y *city marketing*, mediante las cuales las autoridades de un número creciente de ciudades buscan, explícita y deliberadamente, atraer capitales extranjeros. Esto ha contribuido a aumentar la inversión inmobiliaria privada y potenciar su rol en la transformación urbana y metropolitana (De Mattos, 2007: 83)

En relación a esta última etapa de los paradigmas de planificación urbana, algunos autores intentan explicar los nuevos fenómenos urbanos a partir de lo que se llamó *marketing urbano* (city marketing en términos de De Mattos, 2007) y que sustenta las decisiones estatales de construcción del espacio urbano. La competencia entre ciudades por captar inversiones sólo es posible con un Estado neoliberal que “deje hacer” a los agentes privados con el único objetivo de atraer inversiones, y, en muchos casos, sin una planificación clara que exprese qué desarrollos impulsar con esas ganancias extraordinarias (Flores, 1993). Al respecto, De Mattos (2007) señala que

En lo fundamental, los gobiernos locales han justificado sus estrategias de *city marketing* mediante el supuesto de que un mayor flujo de capitales constituye un requisito para incrementar la capacidad productiva y de crecimiento (...) En concordancia con estos objetivos, por lo general las inversiones inmobiliarias han sido altamente valoradas por las administraciones urbanas, al considerar

que inducen la activación de la industria de la construcción, y a su vez esta, por sus efectos en términos de encadenamientos productivos y por su capacidad de generar empleos, beneficiaría el crecimiento general de la ciudad. Por estas razones, se ha tendido a establecer condiciones especialmente favorables (y permisivas) para la atracción de inversiones de esta naturaleza (De Mattos, 2007: 91)

En la misma línea, Mariona Tomás (2003), tomando el “modelo Barcelona”, analiza lo que ella llama “marquetización de las ciudades”, es decir, cómo las ciudades, en un nuevo entramado político y de poder, desarrollan estrategias de promoción, publicidad y venta de sí mismas. A partir de este enfoque, Sergio Cano (2003a y 2003b) explica desde una mirada arquitectónica cómo el marketing urbano es la nueva política pública en tiempos de la supremacía del mercado como actor social central. Analiza en el espacio público, los “no lugares” y los “edificios marca”, entre otros nuevos artefactos urbanos. Según Cano, estos conceptos son propuestos por diferentes autores para dar cuenta de los nuevos artefactos urbanos de la posmodernidad. Los “no lugares” refieren a espacios como “los shoppings, los aeropuertos, todo ese tipo de construcción que no contiene y no fija al individuo, y que por lo tanto le impiden identificarse con los lugares” (Cano, 2003a). Con respecto a los “edificios marca”, este autor continúa señalando que se trata de “un edificio emblemático, donde los arquitectos cada vez tienen que hacer un mayor esfuerzo para diferenciarse del vecino”. Estos edificios operan como herramientas de marketing urbano, ya que le otorgan “distinción” a las ciudades que los contienen.

Este es el contexto en el que algunos actores clave logran imponer sus miradas sobre lo que “debe ser” una ciudad en el competitivo mundo de las ciudades y en el que aparecen algunos elementos que, como los edificios marca, representan tales miradas. Este es, además, el contexto que permite entender la gestión de Buenos Aires en materia urbanística, sus actores principales y el surgimiento de las torres con servicios, tal como se desarrollará en el apartado 2.1.2.

Actores principales en la producción de la ciudad neoliberal formal

Como señala Pérez (1995), en la producción y reproducción de la ciudad encontramos individuos o grupos sociales con poderes diferenciados. Tal poder se acumula o se pierde según las relaciones que se dan en un contexto político, económico o social determinado en la ciudad. Estos grupos son los *actores sociales*: unidades reales de acción en la sociedad, individuos o grupos que toman y ejecutan decisiones que inciden en la realidad local. Algunos de estos actores influyen en el ámbito de la ciudad, pero se reproducen en ámbitos más amplios que el local.

Siguiendo a Baer (2010), consideramos que para analizar la percepción del riesgo y las representaciones de lugar, resulta insoslayable reconocer a los agentes inmobiliarios como actores clave de las nuevas tipologías constructivas ligadas a la marquetización, pues como este autor señala,

este estilo de vida lo difunden las inmobiliarias, los desarrolladores y diversos comunicadores mediante un discurso que apela al mejoramiento de la calidad de vida individual (...) interesa subrayar la correspondencia que aporta la producción de discurso de esos agentes y las atribuciones de sentido que le otorgan los residentes de las torres a las prácticas (Baer, 2010: 24)

Como sostiene Pérez (1995), los actores sociales formulan y desarrollan estrategias, que no son otra cosa que intentos de desenvolver determinados intereses o satisfacer sus necesidades. Las estrategias suponen un cálculo donde se combina lo que cada actor toma en cuenta con la expectativa sobre el comportamiento de otros actores ante esos intentos. En el caso de esta investigación, estas estrategias toman la forma de argumentos o razones de venta de los agentes inmobiliarios, en tanto actores clave de la reproducción de la ciudad actual.

En el marco de un Estado neoliberal, los principales productores¹ de la ciudad han demostrado ser aquellos que están orientados por la lógica económica de obtención de una ganancia. Se potencian entonces actores privados, entre los cuales, siguiendo a Szajnberg (2010), se encuentran por un lado, el desarrollador -emprendedor y coordinador de distintas instancias del emprendimiento inmobiliario y en ciertos casos, capitalista-. En ocasiones, se trata de agentes extranjeros atraídos por ventajas comparativas respecto de otras ciudades del mundo, para invertir en bienes raíces. A ellos se asocian agentes locales, importantes por su experiencia y conocimiento de la ciudad. Otro actor central es la consultora inmobiliaria, quien se encarga de individualizar las preferencias del cliente y el “broker”, además de vender lotes o casas. Los agentes inmobiliarios se ocupan de la estrategia de venta o comercialización (“marketing” y publicidad). Suelen ser quienes detectan áreas de oportunidad, y en algunos casos, aportan el capital inicial en la compra de terrenos de especulación. Entre los agentes económicos, los Fondos Comunes de Inversión de capitales tanto locales como extranjeros adoptaron un gran protagonismo en las últimas décadas.

Si bien estos actores siempre han sido parte de la dinámica urbana, en este contexto su importancia se actualiza y se torna más evidente su responsabilidad en las transformaciones. Estos actores son los responsables de la valorización de ciertas áreas y el hundimiento de otras, en el marco de un Estado, como ya fue mencionado, facilitador.

Para el caso de Buenos Aires y en relación con los actores centrales de esta dinámica urbana, Diego Ríos (2005) aporta una mirada acerca de la planificación urbana privada para el caso de las urbanizaciones cerradas del partido de Tigre, donde muestra cómo el Estado “deja hacer” a los capitales privados, llevando la idea del “laissez faire” a su expresión más pura. En relación al rol del Estado en la valorización de las áreas que son desarrolladas por el capital privado, Silvia González (2002, 2009a) señala cómo el anuncio de

¹ Decimos principales en cuanto a su capacidad de producción concreta de hábitat formal y con respecto a nuestro tema de investigación. Sin embargo, no hay que olvidar que durante los 90 y en adelante, también se aceleró, a la par y en el otro extremo, la producción de hábitat informal, la que, desde luego, tiene como actores centrales otros grupos sociales.

nuevas obras de alivio al entubado del Maldonado así como las excepciones en el Código de Planeamiento Urbano funcionan como concesiones del Estado a los desarrolladores, e incluso como condiciones de posibilidad de estas construcciones. En relación con esto, es interesante pensar cómo se dan las relaciones de poder que condicionan la percepción sobre los espacios. Al respecto, Ríos y Pérez (2008), señalan que:

Principalmente, la valorización del espacio pasa por las formas de pensamiento que los hombres construyen en su relación con su espacio. De allí que en este proceso de producción, las ideas, representaciones e imágenes que introducen los grupos hegemónicos tienden a cumplir un papel privilegiado en la producción del discurso sobre el espacio (...), intentando legitimar así los procesos de valorización y transformación de determinados espacios en beneficio propio (Lefebvre, 1995 en Ríos y Pérez, 2008: 6)

Es a partir de esto que podemos pensar para el caso de esta investigación que los agentes inmobiliarios, como principales actores sociales en la dinámica de producción espacial urbana en la actualidad (siempre gracias a un vínculo más o menos visible con el Estado), detentan un “poder de *marketing*” que es muy potente para instalar ideas, concepciones y percepciones sobre los lugares. Esto repercute en la manera en que el riesgo es comunicado y transmitido a la sociedad en tanto dimensión existente de la espacialidad urbana.

Las torres con servicios como nueva tipología urbana

Las torres con servicios son la expresión en el centro de la ciudad de un tipo de urbanización de alto estándar, que se desarrolla paralelamente en los bordes del aglomerado bajo el formato de *countries* o barrios cerrados. Estas tipologías representan un fenómeno reciente de urbanización de Buenos Aires, en concordancia con una lógica global. Ambos emprendimientos están orientados a un público de elevado poder adquisitivo y guiados por la lógica de la producción privada y selectiva del espacio urbano.

Para comprender el fenómeno de estas nuevas tipologías urbanas, es imprescindible relacionarlo, como señalan Sánchez (2009), Szajnborg (2000),

Welch Guerra y Valentini (2005), con la difusión de pautas culturales propias de las principales ciudades de los países centrales -Estados Unidos como máximo exponente-, posibilitadas por los procesos de mundialización o globalización neoliberal. La diversificación del mercado, ligada a la industria posmoderna o toyotista, multiplica las opciones de consumo, a la par que se hiperdiversifican los grupos sociales dispuestos a consumir. En este marco, nuevos consumos culturales urbanos (Szajnberg, 2000) se cristalizan en la adquisición y valorización de espacios y *amenities* que hasta hace un par de décadas no eran elementos *socialmente deseables*. Por otro lado, la búsqueda por parte del *marketing urbano* de equiparar la infraestructura y servicios de la ciudad con otras “ciudades globalizadas” es, en términos culturales, lo que da lugar al desarrollo de estos emprendimientos. La vivienda, con todo lo que ofrece a modo de “plus”, se constituye como un bien de consumo más. “Vender calidad de vida”: ésta es la esencia de la publicidad actual. Si hasta los 60 se vendían productos, ahora se venden sensaciones, sentimientos, valores, estilos de vida (Tomás, 2003).

A pesar de ser denominadas de diferentes maneras², en este trabajo haremos uso del término “torres con servicios” (en adelante, TS), por considerarlo lo suficientemente general y a la vez porque resume en la idea de “servicios” una característica central: la de un espacio de residencia-consumo. Se trata de una tipología edilicia con fines total o casi totalmente de residencia familiar, localizada en zonas valorizadas o a valorizar, caracterizada por tratarse de edificaciones de gran altura (más de 35 pisos), con servicios o *amenities* más o menos estandarizados, cuyo predio abierto y parqueado está rodeado por una reja o muro perimetral que lo separa del espacio público; asimismo, cuenta con seguridad las 24 horas para el ingreso y egreso al complejo y en los espacios comunes.

En las TS lo global se impone, pero no a un territorio ahistórico y asocial, sino a una realidad (y una construcción social que los medios de comunicación

² Estos emprendimientos también son denominados Torres Country (Sánchez, 2009; Tercco, 2005; Cano, 2003) Countries Verticales (Ciccolella: 1999), Torres Amuralladas (Szajnberg: 2011), Torres Jardín (Welch Guerra y Valentini, 2005), Countries en altura (Carabajal, 2003) o Torres de Lujo (Diarios Clarín y La Nación)

refuerzan) en la que muchos individuos ven amenazada su seguridad y su tranquilidad. El formato de perímetro cerrado de las torres, tal como los barrios cerrados de los suburbios, resuelven aquél problema que se encuentra “afuera”, amenazante. Como se puede ver y muchos autores señalan (Szajnberg, 2000; Ciccolella, 1999), la segregación urbana es una de las más evidentes contrariedades de dicho fenómeno y de las contradicciones capitalistas que se evidencian en las ciudades posmodernas. Y es que estas opciones de residencia están orientadas hacia determinados sectores sociales, los beneficiados por el modelo de ciudad neoliberal. Para el caso de la CABA, Szajnberg (2010) señala que

de 2003 en adelante, uno de los submercados inmobiliarios y de la industria de la construcción que ha crecido con nuevas tendencias, es el de los desarrollos residenciales amurallados, ahora casi exclusivamente destinados a los “targets” más altos de los sectores medio-altos y altos con expectativas de residir en la ciudad de Buenos Aires, pero con los beneficios especiales de la tipología residencial ya probada en los 90 y algunos aportes más sofisticados también (Szajnberg, 2010: 228)

Para el caso puntual de Palermo, Cordara y Szajnberg (2005) analizan por qué la zona de Palermo Pacífico es un caso paradigmático de desarrollo urbano selectivo en la Ciudad de Buenos Aires, que, además, actúa sobre esa realidad histórica, profundizando la centralidad ya existente en el eje norte de la ciudad. En relación con los nuevos cambios en la ciudad, Rodrigo Carbajal (2003) analiza las transformaciones socioeconómicas y urbanas en Palermo a partir de los 90, partiendo de la hipótesis de que se trata de un proceso de *gentrificación*³, que remite nuevamente a reforzar la dinámica de segregación social y territorial de la Ciudad.

Tercco (2005a y 2005b) avanza un poco más y sostiene que la génesis de las *torres country* no solo se basa en un cambio cultural de las expectativas de las

³ Se conoce como “gentrificación” al proceso de reconversión por parte de agentes públicos y/o privados de espacios urbanos centrales antes desvalorizados, lo que trae consigo un aumento del valor del suelo y su consiguiente reemplazo de las clases más relegadas por clases medias y altas.

clases altas respecto de la decisión de su lugar de residencia, sino que, a nivel formal y de decisión política, se fundan en las modificaciones del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad. Esta idea apunta directamente a los arreglos entre el Estado y los privados en la gestión urbana y en su resolución a favor de una determinada forma de ciudad.

Las TS son, pues, parte de los “nuevos artefactos urbanos”, y son funcionales a un modelo de gobierno que se sirve del “marketing urbano” como estrategia de gestión, a los sectores empresariales y financieros que ven en esta tipología una buena opción de negocios y por último a los sectores sociales de mayor capacidad adquisitiva, quienes se constituyen como los principales consumidores de estos emprendimientos.

2.2. Nuevos abordajes sobre riesgo

Para avanzar con este eje de investigación, trabajamos desde los nuevos abordajes sobre el riesgo. Estas teorías surgen en la década del 70, a partir de la búsqueda de las causas de los desastres (al principio naturales, luego se incluyeron los antrópicos) y tiene como novedad un cambio de paradigma, según el cual las explicaciones sobre los desastres parten de lo social y no desde los hechos físico-naturales.

En estos nuevos abordajes (véanse Beck, 2007; GTZ, 2004; Lavell, 1996; Mansilla, 2000; Herzer y Gurevich, 1996) es central la idea del riesgo como construcción social, en tanto se trata de focalizar, para el análisis, en la etapa previa al desastre: en las capacidades y dificultades de la sociedad para enfrentar al desastre, o dicho de otra manera, el riesgo entendido como el proceso que se construye antes de llegar al desastre como hecho consumado. En el paradigma anterior, -llamado “fiscalista”- se pone el foco en el desastre como producto, y su aparición es atribuida al comportamiento de la naturaleza. En dicho paradigma, los eventos son entendidos como imprevistos y excepcionales, mientras que en los nuevos abordajes sobre riesgo, los desastres son entendidos como el resultado de acciones y decisiones humanas sucesivas que se toman a lo largo del tiempo. Para el análisis y la búsqueda de

soluciones a las problemáticas sociales derivadas de peligros naturales (y antrópicos), el paradigma fiscalista se centra en la explicación puntual del hecho (mediciones, asistencia a los damnificados, etc.), mientras que la teoría social del riesgo trabaja identificando las causas medias y profundas que condujeron al desastre, más que el desastre en sí. Estas causas medias y profundas tienen que ver con el marco socio-económico previo en que se da un desastre, que se engloba en la idea de vulnerabilidad: esto es, las características sociales (en sentido amplio) que condicionan a una sociedad para afrontar un desastre (Natenzon, 1995).

El riesgo, según nuestro marco teórico de referencia, constituye entonces una condición latente para la sociedad. Representa una probabilidad de daños a partir de la concreción de un desastre. Esta probabilidad está socialmente determinada. A nivel analítico, el riesgo se conforma por la interacción en un tiempo y en un territorio específicos de dos factores: la amenaza y las vulnerabilidades. La relación entre ambos es dialéctica y dinámica, cambiante y cambiante.

A su vez, la vulnerabilidad es un concepto complejo y multidimensional. Wilches Chaux (1989) da cuenta de al menos nueve dimensiones de la vulnerabilidad⁴, y es importante para cada caso de estudio analizar cuáles de éstas están en juego. Entre otras posibles, y por las características del grupo social estudiado, esta investigación se centra principalmente en la dimensión cultural de la vulnerabilidad, donde ésta, entendida exclusivamente desde el punto de vista socioeconómico, podría ser cuestionada. La vulnerabilidad cultural hace referencia a la forma en que los individuos se ven a sí mismos y como colectividad con respecto a un riesgo, lo que puede influir negativamente, dada la representación y reproducción de estereotipos que no se cuestionan y por tanto se consolidan. Al respecto, este autor señala que en la construcción de la vulnerabilidad cultural juegan un papel crucial los medios de comunicación, en tanto suelen contribuir a la transmisión sesgada de imágenes

⁴ Según este autor, existen diferentes dimensiones de la vulnerabilidad. Estas son: la dimensión física, económica, social, educativa, política, institucional, cultural, ambiental e ideológica.

o información ligera o imprecisa sobre las condiciones ambientales, la sociedad y los desastres.

Ríos y Murgida (2004) escriben al respecto de esta dimensión de la vulnerabilidad que los aspectos culturales

constituyen los elementos centrales de la percepción del riesgo y otorgan sentido a las prácticas para enfrentarlo. El reconocimiento del riesgo dependerá de los presupuestos y condiciones de conocimiento (...) Así, más que sobre la base de las características físico-naturales propias del área, el riesgo se constituye socialmente en base a la percepción de dicha situación y a su interpretación desde la óptica del grupo social (lo que implica controlarlo, reconstituirlo, resignificarlo y ejecutar acciones para enfrentarlo) (Douglas, 1982, 1996; Panza y Weisenfeld, 1997 en Ríos y Murgida, 2004: 2)

Los análisis centrados en la percepción del riesgo por parte de un grupo social determinado han sido profundamente desarrollados por Douglas (1996), referente en el tema, quien señala que las percepciones están cultural e históricamente determinadas, y que la definición de riesgo depende de la percepción de que de él tenga un grupo social. En sus estudios, desarrolla el concepto de “inmunidad subjetiva” para referirse a “la tendencia a ignorar o restar importancia a los peligros cotidianos más comunes, con lo que el individuo corta la percepción de riesgos altamente probables, de manera que su mundo inmediato parece más seguro de lo que es en realidad” (Douglas, 1996). Este aporte podría resumirse en la frase “a mí no me va a pasar”.

La percepción como construcción social constituye, según Virginia García Acosta (2005) una de las dos aproximaciones dominantes en este tipo de análisis –la otra es la asociada a la desigualdad y la vulnerabilidad.

En esta línea, resulta interesante el aporte de Klein (2005) quien, a propósito de la discusión sobre la relación entre riesgo, desastre y percepción dentro del marco moral del capitalismo, señala que

la *percepción del riesgo* revela ser un proceso altamente socializado, concebido desde el lenguaje político, que debe trascender al *individuo* deslastrado culturalmente; es decir, implica al *sujeto*; haciendo además muy evidente, la estrecha relación que existe entonces, entre los ámbitos de poder y del conocimiento. (...) [el objetivo final de este trabajo es] comprender cómo desde la estructura misma de las sociedades, se produce y reproduce el *riesgo* que conlleva al *desastre*; entendiéndose el primero como potenciador del segundo (Klein, 2005:16)

Es interesante el planteo que hace esta autora con respecto a la moral, cuando señala que el sistema socio-cultural conocido como *sociedad moderna*, está sostenido en la ideología del progreso indefinido. Esta ideología ha legitimado a lo largo de la historia la producción de riesgos, los cuales son moralmente aceptados como inherentes a la misma “civilización”. Es decir, se naturalizan los riesgos en la medida en que se toma como verdad absoluta la idea de progreso infinito, propia de la sociedad moderna:

La determinación anterior nos lleva a explicar y comprender cómo en el imaginario social prevalece la condición lícita y auténtica de los riesgos quedando la construcción del desastre exenta de toda responsabilidad social (Klein, 2005: 18).

Existen algunos estudios de percepción social de riesgo por inundaciones en Buenos Aires, como es el caso del realizado por un equipo de la FADU-UBA en el marco de un proyecto para el Banco Mundial, junto con la Red GAO⁵. Balanovski, Redín y Poggiese (2001) sistematizaron los resultados de este estudio a partir de una serie de talleres con vecinos y autoridades, que tuvieron como objetivo proveer insumos para intervenir en la cuenca del Maldonado. Algunas de las variables de análisis de la percepción de riesgo fueron: opinión sobre nuevas inversiones en la zona y condiciones de exposición, vulnerabilidad y capacidad de los habitantes de generar soluciones o propuestas.

⁵ La Red GAO es una organización que trabaja con problemáticas urbanas en la zona oeste de la CABA, aplicando la idea de “gestión integrada”, que entre otros temas trabajó con la mitigación y prevención de desastres en la cuenca del Maldonado

Por su parte, Ríos y Murgida (2002, 2004) analizan la percepción de riesgo por inundaciones de los habitantes tradicionales y nuevos en Tigre, en relación con el fenómeno de las urbanizaciones cerradas del Gran Buenos Aires. Los autores señalan que, en general, existe una percepción diferenciada del riesgo entre los habitantes tradicionales y los nuevos, quienes no perciben las inundaciones como un evento peligroso, así como también cuentan con estrategias de mitigación diferenciadas.

Tomando todos los aportes señalados desde los nuevos abordajes sobre riesgo, González (2009b) propone la idea de “ciudad visible-ciudad invisible” para señalar en qué medida el riesgo por inundaciones en la cuenca del arroyo Maldonado ha sido invisibilizado a lo largo de la historia de la Ciudad de Buenos Aires por diversas razones, volviéndose “visible” sólo cuando emerge el desastre, es decir, cuando el riesgo se actualiza. Esta mirada estará atravesando toda la investigación, incluyendo la propia caracterización de la vulnerabilidad cultural de estos particulares habitantes del barrio de Palermo.

2.3. Geografía de la percepción y representación del espacio: aportes desde las Geografías Culturales

Desde las recientes geografías culturales también existen desarrollos acerca de las perspectivas subjetivas y del orden de la experiencia, como son, entre otros, los aportes del concepto de “representación del espacio” y las llamadas “Geografías de la Percepción”.

El concepto de *representación del espacio* fue propuesto por Henri Lefebvre, en su obra “La producción del espacio” (1974). Su propuesta teórica fue recuperada durante la década del 90 por Edward Soja, referente de las Geografías Posmodernas. En dos conferencias (publicadas por Benach y Albet (2010) y la revista *Geographikós* (Nº 8, 1997)), Soja explica el “giro espacial” (spatial turn) que se da en los estudios culturales desde los 90, el cual se basa en el reconocimiento de la importancia para las ciencias sociales de la dimensión espacial, hasta ese entonces relegada, en relación a las

dimensiones social e histórica. Desde estas miradas posmodernas, Soja propone analizar el espacio social de un modo alternativo, a partir de lo que llamó *trialectica de la espacialidad*. El aporte fundamental de este planteo radica en reconocer la existencia de diferentes dimensiones de análisis de lo espacial: el “espacio percibido” o *primer espacio*, el “espacio concebido” o *segundo espacio* y el “espacio vivido” o *tercerespacio*.

El primer espacio, el espacio material o “espacio percibido”, hace referencia a la dimensión tangible, perceptible a través de los sentidos, mensurable del espacio. Esta manera de entender el espacio es la que ha predominado en los estudios geográficos tradicionales. El segundo espacio, es el espacio mental o “espacio concebido”, al que Lefebvre llamó “las representaciones del espacio”. Aquí el foco está puesto en la mirada particular del sujeto sobre un espacio, es decir que esta dimensión es útil para visualizar distintas concepciones sobre el espacio, rompiendo con los postulados positivistas objetivistas, tradicionales en el campo de la geografía. La última dimensión de la trialectica de la espacialidad es el “espacio vivido”. Este *tercerespacio* busca romper con la dicotomía espacio material-espacio representado: implica un “a la vez y también”, pero no un punto intermedio entre la primera y la segunda dimensión. El tercerespacio es una propuesta epistemológica que implica pensar la realidad espacial en sus dimensiones material e imaginada, entendiendo el espacio como algo que no puede pensarse de una manera o la otra. Estas herramientas planteadas pueden ser útiles para pensar un cruce dialéctico (o trialectico) entre las dimensiones materiales e imaginadas del riesgo por inundaciones percibido por los habitantes de las torres de Palermo, desde el punto de vista de la Geografía. Por mera operación analítica, en este trabajo se toma el concepto de “representaciones del espacio” para analizar la dimensión simbólica, buscando luego analizar esta segunda dimensión con la dimensión material, también analizada.

Por otro lado, las potencialidades de los estudios sobre percepción son explicadas para un estudio de caso, por Padilla y Sotelo y Luna Moliner (2003):

el nuevo enfoque de la Geografía de la Percepción permite reconocer la existencia de dos tipos de espacio, uno absoluto y otro relativo; el primero objetivo, reflejado en la cartografía oficial, los datos estadísticos y la escuadra y cartabón; el segundo subjetivo, que nace de la palabra (la percepción, la opinión, las preferencias, la valoración, la descripción) y de los hechos (los desplazamientos y el comportamiento) de los ciudadanos (Padilla y Solteo y Luna Moliner, 2003: 102-103)

Por su parte, Álvarez (1995) analiza los estudios culturales en Geografía y particularmente las Geografías de la Percepción, ofreciendo una mirada compleja de estos estudios. En su trabajo, desarrolla al respecto del postmodernismo la tesis de que “toda percepción es social”, discutiendo con las miradas puramente estructuralistas, pero también con las puramente subjetivistas:

la expresión “toda percepción es social”, es adoptada con el fin de recuperar dentro de la disciplina los momentos sociales de la percepción y la imaginación para lo que ha sido rotulada “geografía de la percepción y el comportamiento” Nuestra tesis “Toda percepción es social”, tiene una connotación perspectiva y proyectiva, en tanto siempre “es” por medio de legados culturales, históricos y sociales, lo presente y lo pasado, al aquí y el allí. Y si bien los procesos de la vida social, política y espiritual aparecen condicionados por el modo de producción de la vida material (Marx, 1966), la interiorización de las estructuras sociales por parte del sujeto, se producen a partir de su experiencia y punto de vista particular; pero como dice Lowe (1982) hay en el mundo otros sujetos aparte de mí. El mundo es intersubjetivo y cada sujeto enfoca al mundo con un conjunto distinto de intereses y motivos que son transmisibles.(Álvarez, 1995: 12-13)

Más adelante, el mismo autor continúa argumentando que:

extendiéndonos hacia la Geografía de la Percepción, aprobamos los supuestos sobre la existencia de la percepción diferenciada del medio para sujetos individuales y colectivos, pero insistimos sobre el carácter “social” de esas construcciones cognitivas, relativizando de esta forma la subjetividad individual absoluta e incorporando la subjetividad social (relativa objetividad). Es decir, los sujetos individuales y o colectivos “comparten” “paradigmas sociales”,

“sentimientos de territorialidad y pertenencia” “valores e ideologías” que relativizan la posición “ultrapercceptivista y ultrarrelativista” que “hipostacia” la percepción individual y su supuesto carácter instantáneo (Álvarez, 1995: 61)

En el mismo sentido, De la Fuente (2001) sostiene al conceptualizar los imaginarios urbanos que:

el hecho de que cada individuo o grupo social asigne significados diferenciales a la realidad urbana que lo rodea supone su vinculación con diversos dispositivos de simbolización –que abarcan tradiciones familiares, mitos barriales, relatos de experiencias personales, juicios fundados en la opinión pública- que actúan como conjuntos de reglas para la producción de representaciones. El vínculo de los sujetos con dichos dispositivos está en relación con un sistema de disposiciones que es producto de su trayectoria individual y su posición en los distintos campos de interacción social, lo que, en términos de Pierre Bourdieu (1979), constituye su *habitus*. Este concepto nos permite dejar de lado las posturas mecanicistas que harían del sujeto un mero reproductor de la estructura social (sin caer, a su vez, en la trampa de pensar al individuo como una parte totalmente autónoma respecto del todo). Entendemos, por lo tanto, que el sujeto se apropia simbólicamente de la realidad social a partir de ciertos esquemas de percepción que son socialmente construidos (De la Fuente, 2001: 21)

De acuerdo con estos planteos, en su trabajo con el caso de las Torres de Abasto, Luis Baer (2010) explica que:

este desafío nos exigió diseñar un estrategia teórico-metodológica que interpelara el significado que los residentes de las torres le atribuyen a las prácticas cotidianas de ellos, de los otros, y a las intervenciones urbanísticas y arquitectónicas que las afectan. Se considera que la importancia de este tipo de perspectiva [explorar la dimensión simbólica] radica en que las representaciones y usos del espacio urbano permiten analizar algunos principios que operan en la (re)producción de un determinado modelo de ciudad (Baer, 2010: 12)

En esta línea, que busca pensar lo individual como un particular que depende o está definido en alguna medida –aunque no en su totalidad en forma

automática- por un universal y por lo social, se inscribe nuestro trabajo. La escala espacial de nuestro trabajo es *el lugar*, lo vivido, las geografías cotidianas, pero un lugar determinado en parte por la lógica global, general. Las torres, como se ha mencionado, se inscriben en la lógica global del neoliberalismo, marcadas por nuevas pautas de consumo extranjerizadas, tanto como Palermo lo hace como “barrio ganador” en la Ciudad de Buenos Aires.

Como se puede observar, desde las perspectivas culturalistas y subjetivistas desarrolladas por las ciencias sociales desde los 60 y 70 hacia fines del siglo XX, existen varias conceptualizaciones que buscan destacar como elemento fundamental del análisis social las ideas, percepciones y representaciones de las personas ante una situación dada.

Representación del espacio y percepción son dos aportes que buscan reflejar la importancia de incluir en los estudios sociales las perspectivas de los actores que dan forma a la totalidad socio-espacial. En este caso, utilizamos “representación del espacio” para referirnos a la mirada de los sujetos en relación a las torres y el barrio en general, mientras que tomamos el concepto de “percepción” para referirnos específicamente a la mirada que los sujetos poseen sobre el riesgo por inundaciones, es decir, la “percepción de riesgo”.

En suma, este trabajo estará apoyado en la idea del riesgo como construcción social, en dos sentidos: el primero, porque las sociedades y sus decisiones históricamente determinadas dan como resultado una configuración socio-espacial de riesgo. En nuestro caso de estudio, el barrio de Palermo se emplaza sobre la cuenca del arroyo Maldonado, que registra inundaciones periódicas, porque distintos elementos políticos, sociales y económicos así lo definieron. En este sentido, este riesgo podría no existir, en tanto que si bien no se pueden evitar las precipitaciones y las sudestadas, sí pudo evitarse la urbanización –o al menos este modelo de urbanización- en dicha cuenca. Por otra parte, el riesgo es una construcción social en un sentido menos material y más simbólico, en tanto que su importancia como problema social depende de la percepción, del sistema de representaciones que los habitantes posean sobre ese territorio. Aquí, debe reafirmarse que la percepción y las

representaciones están definidas en parte por fuerzas sociales, que dependen de relaciones de poder históricamente determinadas, es decir, que son una construcción social. Ni todos percibimos de igual forma los mismos hechos, ni nuestras percepciones son totalmente autónomas e independientes de la estructura socio-política y económica hegemónica. En este caso, se destacan actores sociales que cumplen un rol central en la construcción de estas representaciones y percepciones, como lo son los agentes inmobiliarios y el estado local, orientado por la lógica de la planificación estratégica o *governance*, ambos a través de los medios de comunicación.

Es desde esta mirada que resulta interesante analizar cuáles son y cómo se construyen las percepciones de riesgo, así como también qué ocurre con otras representaciones de lugar, más allá (aunque relacionado con) del riesgo por inundaciones. Esto sobre todo teniendo en cuenta las transformaciones urbanas mencionadas y el surgimiento, en ese contexto, de nuevos actores sociales, cuyas representaciones pueden contrastar con las tradicionales y se constituyen como una novedad que interesa conocer.

3. METODOLOGÍA

En esta investigación, se tomó el caso de las torres Mirabilia, emplazadas en “Palermo Pacífico”, área así denominada debido a la cercanía del puente homónimo. Estas torres ocupan la manzana que se encuentra entre las calles Humboldt, Soler, Av. J. B. Justo y Nicaragua, la cual, según el mapa de peligro hídrico de la Ciudad, se ubica dentro del área de afectación de inundaciones de entre 2 y 5 años de recurrencia por desborde del arroyo Maldonado. Por otra parte, se trata de un sub-barrio que ha sido testigo de grandes transformaciones en las últimas dos décadas, incluyendo el recambio de habitantes; quizás sea, luego de Puerto Madero, el barrio que más ha modificado su tipología edilicia y los usos del suelo. Se trata, además, de un barrio donde se produce una particular combinación entre riesgo hídrico y transformaciones urbanas, lo cual motivó, en gran parte, el desarrollo de esta tesis.

Para el logro de los objetivos de investigación se planteó una estrategia metodológica apoyada en el uso de información primaria (obtenida en campo) para evaluar la vulnerabilidad cultural y de información secundaria para caracterizar el barrio, los procesos actuantes en él y sus habitantes. A continuación se describen someramente las actividades realizadas.

3.1. Aproximación a la vulnerabilidad cultural

Para conocer las representaciones del espacio y la percepción de riesgo por inundaciones en las torres Mirabilia, en tanto elementos útiles para determinar la configuración de la vulnerabilidad cultural, ha sido necesario reconocer: a) las representaciones del barrio y, más específicamente, las percepciones de

riesgo de los habitantes de las torres, b) los argumentos de venta de los agentes inmobiliarios y c) la existencia (o no) de vinculaciones de algún tipo entre a) y b). Para esto, se realizaron diversas actividades procurando ser lo más exhaustivos posibles en la búsqueda de información. Se trabajó fundamentalmente con fuentes primarias, tanto para comprobar información secundaria previamente relevada (fundamentalmente en lo que respecta a argumentos de venta) como para obtener datos nuevos (las percepciones de los habitantes).

En función de conocer las representaciones de lugar y la percepción del riesgo de los habitantes de las torres, así como también para relevar los argumentos de venta de los agentes inmobiliarios respecto al riesgo por inundaciones, se realizaron entrevistas semi-estructuradas, presenciales y telefónicas, respectivamente. Además de la información primaria, se trabajó con información secundaria para enriquecer los resultados, a partir de trabajos anteriores de similar metodología y objetivos. Es el caso de Ainstein y Pérez (2012).

Para analizar las estrategias de venta de las unidades en general, se trabajó en base a un relevamiento de artículos periodísticos en diarios y también en páginas web de venta y alquiler de inmuebles. También se realizó un relevamiento de publicidades en diarios en formato papel, en la hemeroteca del Congreso de la Nación⁶.

Por último, con el objetivo de completar la información secundaria sobre las características morfológicas del barrio y sobre las inundaciones, se realizó un relevamiento de campo por la zona.

Como se puede observar, se tomó en consideración el principio general de triangulación señalado por Maxwell (1996):

⁶ Tanto el relevamiento de las motivaciones de los habitantes de las torres como el de suplementos periodísticos son metodologías desarrolladas anteriormente por Szjanberg (2010), y en este sentido su investigación fue útil para reforzar y sostener esta tesis. Lo propio ocurre con Ainstein y Pérez (2012) para el caso de las motivaciones residenciales.

recolectar información de un rango de diversos individuos y contextos, usando una variedad de métodos (Denzin, 1970). Esto reduce el riesgo de que las conclusiones reflejen solamente los sesgos sistemáticos o las limitaciones de un método específico, y le permite lograr una mejor apreciación de la validez y la generalidad de las explicaciones que usted desarrolla (Maxwell, 1996: 10).

De esta manera, trabajar con una importante diversidad de fuentes periodísticas -en cuanto a líneas editoriales, suplementos y apartados, y formatos (digital y papel, infografía y artículos)-, relevamiento de campo, diversidad de entrevistados y trabajo con fuentes secundarias, supone haber seguido una estrategia para comprender la complejidad del problema de investigación de esta tesis, así como para saldar información faltante en algunos casos.

Para realizar el análisis y sistematización de los datos cualitativos relevados, se tuvieron en cuenta las sugerencias propuestas por Maxwell (1996), entre las cuales menciona tres grupos principales de estrategias de análisis, que no son excluyentes: memos (notas mientras se está haciendo el análisis, recordatorios de ideas que surgen), estrategias de categorización (como codificación y análisis temático: “quebrar” los datos y reorganizarlos en categorías que faciliten la comparación) y estrategias de contextualización (en vez de “quebrar” los datos, busca entenderlos, comprender la información).

Entrevistas

Por su carácter de investigación exploratoria, resulta imposible relevar las percepciones y representaciones de todo el universo, por caso, todos los habitantes de las torres. Es por esto que es necesario trabajar con muestras que sean indicativas de la realidad que se pretende analizar. En tal sentido, Saltalamacchia (1997) expresa con claridad cómo cada entrevista personal puede llevarnos a conocer mucho más que opiniones aisladas:

cada individuo (todo él) es un testimonio de su sociedad, no solo como testigo y narrador de una historia que le tocó en suerte contemplar, sino como

producto y testimonio de ella en cada uno de sus actos. Dime con quién andas y te diré quién eres, dice el refrán; y a la inversa, en el despliegue de su ser en la narración, es posible ir detectando los discursos que anduvieron en aquel que nos brinda su testimonio. Es esto lo que permite afirmar que en una narración, cuanto más desprevenida e inestructurada mejor, lo que pueden vislumbrarse son los rastros de la sociabilidad que llegó a constituir al narrador. Es a esos discursos que es necesario y posible llegar mediante una entrevista. (Saltalamacchia, 1997: 25).

De acuerdo con este autor, entendemos que cada individuo es a la vez singular y general. Cada entrevista aporta información sobre un individuo, quien a su vez representa un determinado haz de relaciones. Cada entrevista señala, en sí misma, una particularidad. La única manera de hacer posible una generalización que pueda ser útil para explicar lo social es comparando las semejanzas entre los individuos, contrastando los “anudamientos” que existen entre ellos.

A continuación, desarrollamos la metodología utilizada para llevar a cabo las entrevistas y sistematizar la información obtenida, la cual ha sido central para los resultados de esta investigación.

a) Entrevistas a habitantes de las torres

En el caso de los habitantes de las torres, la técnica utilizada fue la entrevista semiestructurada o no estructurada. Se confeccionó una guía de preguntas⁷, organizadas desde las más generales hasta las más específicas (es decir, las que responden directamente al objeto de investigación). En este sentido, las primeras preguntas buscaron conocer la percepción sobre las torres, luego sobre el barrio en general y por último, sobre el fenómeno de las inundaciones.

Se eligió esta técnica porque es considerada la mejor manera de captar las percepciones y de generar un clima ameno durante la entrevista. El diálogo semi estructurado hizo posible que emergieran, en forma descontracturada y

⁷ Dichas preguntas orientadoras se detallan en el Anexo I de este trabajo.

concatenada, diferentes aspectos de la percepción de los entrevistados. A su vez, teniendo en cuenta nuestro objeto de investigación, suscribimos a las ventajas de este tipo de entrevistas señaladas por Saltalamacchia (1997), fundamentalmente porque permiten la aparición de un imprevisto, explorar un universo poco conocido, estructurar menos el proceso de asociación y memorización del entrevistado (por lo que se logra mayor autenticidad en las respuestas), la libre expresión del entrevistado (lo que sirve para recabar explicaciones sobre cuestiones que no se entendieron), entre otras.

Desde esta mirada, se trabajó en un cuestionario guía, que fue flexible según las respuestas que se fueron dando. Se hicieron en orden y no se omitió ninguna, excepto aquellos casos donde, por el propio contenido del relato, la formulación de la pregunta no fue necesaria. Las entrevistas se realizaron tanto *in situ* como *ex situ*, de acuerdo con la decisión o posibilidades de los entrevistados.

Se construyó una “muestra según propósitos” o “muestra por conveniencia” (Maxwell, 1996), es decir que se seleccionaron personas específicas que, por sus características particulares, pudieran brindar información pertinente para la investigación. De esta manera, de la totalidad de los habitantes que residen en las torres Mirabilia, se han excluido a priori del universo de análisis los menores de edad que viven bajo responsabilidad de sus padres, partiendo del supuesto de que la decisión de residencia es de los adultos. Por otra parte, se excluyó a priori a todos los habitantes que declarasen no haber sido parte de la decisión de residencia en el emprendimiento. De esta manera, el universo ha quedado constituido como el total de los habitantes de las dos torres del predio en cuestión, mayores de 18 años y que declarasen haber sido parte de la evaluación y decisión de residencia.

Existe un problema derivado de la elección de esta metodología cualitativa desde la Geografía de la Percepción, que ya ha sido señalado por Mercedes Millán Escriche (2004):

el problema radica, especialmente, en la dependencia de personas ajenas a quien lleva a cabo el estudio, ya que sin su colaboración no es posible alcanzar el objetivo propuesto, ya que es la población local, y no otra, la que va a ser capaz de transmitir la idea (...). Otro tanto ocurre con la noción de calidad de vida que tiene cada población, porque a priori es un concepto que todos conocemos pero interpretamos desde nuestro punto de vista particular (Millán Escriche, 2004: 141).

Otro de los posibles obstáculos de la investigación previstos en el diseño fue la posibilidad de no lograr obtener suficiente cantidad de entrevistas, ya que se trata de una población a la cual es difícil acceder, dadas sus características propias (en general hay pocas redes sociales desarrolladas entre los vecinos) y las de este tipo de emprendimientos (privados, con complejos sistemas de seguridad). Estas dificultades de acceso llevaron a definir la estrategia de relevamiento conocida como “bola de nieve”, es decir, partir de una persona conocida, y que ella, a través de conocidos propios, fuera llevando a nuevos entrevistados.

La decisión respecto a la cantidad de entrevistas necesarias, es decir, el tamaño de la muestra, estuvo definida por el punto de saturación, es decir, el momento en el que “...el agregar nuevos entrevistados sólo agregaría informaciones de interés secundario en relación al objeto de investigación” (Saltalamacchia 1997: 29).

A partir de lo ya señalado respecto del tipo de relevamiento cualitativo, para cumplir con los objetivos de esta investigación, no se atendió tanto a las particularidades propias de cada caso para el análisis de las entrevistas, sino que a partir de unas variables predefinidas (y reajustadas durante y luego del trabajo de campo) se procesó la información, apelando a la comparación de las distintas respuestas dadas a las mismas preguntas. Con esto se buscó rastrear los “anudamientos” o puntos de coincidencia entre los entrevistados que permitieran arribar a generalizaciones de los resultados.

Luego de obtener estas tendencias, los resultados fueron ordenados en una matriz para facilitar el análisis y la exposición. Las variables o criterios de análisis para la sistematización fueron:

- Motivaciones de elección de residencia de los habitantes de las torres
- Representaciones acerca del barrio
- Percepción del riesgo por inundaciones

Como complemento a las entrevistas, se tomó un trabajo de Ainstein y Pérez (2012), de similar metodología aunque con objetivos más generales. Estos autores estudiaron el perfil motivacional de las estrategias de asentamiento residencial en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), según estratos sociales y localización. De sus resultados, hemos tomado un caso que corresponde a las torres Mirabilia. En dicha investigación, los factores de localización considerados para determinar el “perfil motivacional” han sido muchos. A los fines de nuestro trabajo, tendremos en cuenta los siguientes: a) factibilidad económica/ acceso a la propiedad (posibilidad de acceso); b) actividades periódicas/ abastecimiento; c) infraestructura urbana: redes a servicios/ recolección de residuos/ espacios verdes y de esparcimiento/ seguridad; d) valor simbólico: familiares y amigos/ *status* social. Los resultados, entonces, se han tomado como información secundaria para complementar el análisis sobre las representaciones que los habitantes tienen sobre el barrio y las torres.

b) Entrevistas de contexto

La estrategia de la “bola de nieve” fue útil para contactarse con informantes que fueron muy importantes para reforzar la información secundaria obtenida anteriormente. Fue el caso del Intendente⁸ del edificio y de Gustavo Esses, uno de los arquitectos que diseñaron las torres, quien, a su vez, reside en el

⁸ Figura similar al *administrador de consorcios*. Persona encargada de coordinar el funcionamiento cotidiano del emprendimiento, desde controlar a las empresas tercerizadas que allí trabajan (jardineros, técnicos de mantenimiento, etc) hasta atender todo tipo de demandas de los propietarios, además de proponer proyectos a mediano plazo.

emprendimiento. La entrevista con el Intendente pudo concretarse, pero este no fue el caso del Arquitecto. Al ser de contexto, la entrevista fue muy abierta, tan sólo unas pocas preguntas orientaron la charla, que siguió, en líneas generales, la estrategia planteada para el resto.

c) Relevamiento telefónico a agentes inmobiliarios

Para complementar el rastreo de las estrategias de venta llevadas a cabo por los diferentes agentes inmobiliarios, relevadas en artículos periodísticos (ver 3.2. y 3.3), se intentó realizar entrevistas en profundidad a representantes de Covello, la inmobiliaria que comercializó el emprendimiento desde sus inicios.

Dado que estas entrevistas no lograron concretarse por motivos ajenos a la investigadora, se optó por relevar diversas ofertas de alquiler y venta de unidades de las torres Mirabilia en avisos clasificados publicados en Internet, a partir de los cuales se contactó telefónicamente a inmobiliarias que actualmente comercializan algunas de ellas⁹. En los llamados, se simuló ser un potencial cliente y se preguntó específicamente “si era cierto que el lugar se inunda”. A partir de esta pregunta, se pudo relevar cómo se maneja la cuestión de las inundaciones durante la comercialización de las unidades, lo cual, a su vez sirvió para complementar el relevamiento periodístico a partir de una estrategia metodológica diferente.

Relevamientos

En concordancia con los objetivos de esta investigación, fue necesario conocer las estrategias que los agentes inmobiliarios ponen y pusieron en juego para la comercialización de las unidades de las torres, entendiendo que éstos son actores fundamentales en la construcción de sentidos en la ciudad neoliberal actual y, en este sentido, se constituyen como actores de importancia para analizar la vulnerabilidad cultural, objetivo central de esta tesis.

⁹ Estas inmobiliarias no son las “encargadas oficiales” de la promoción y venta de las Torres Mirabilia, sino que comercializan en forma individual algunas unidades. Para señalar estas diferencias, Ainstein y Pérez (2012) hablan de “promoción inmobiliaria específica” y “promoción inmobiliaria genérica”, respectivamente.

a) Páginas Web

El primer acercamiento a tales actores se hizo a través de fuentes secundarias, tomando como punto de partida la metodología propuesta por Szajnberg (2010). Esta autora tiene como objeto de estudio las “torres amuralladas” en tanto cristalización de nuevas tipologías urbanas, por lo que el fenómeno de las TS es analizado tomando diversas dimensiones, y los resultados alcanzados son generales. Además, la variable ambiental relacionada con el fenómeno de las inundaciones no es objeto de su investigación, mientras que resulta central en este trabajo.

Por todo esto, una vez contextualizada el área de estudio, y para analizar el caso específico de las torres Mirabilia, se procedió al relevamiento de fuentes periodísticas, fundamentalmente en formato digital. De esta manera, la fuente fundamental que operó como mediación entre los agentes inmobiliarios y la investigación fueron los medios masivos de comunicación gráfica.

Las dos principales fuentes periodísticas consultadas fueron los diarios La Nación y Clarín en formato digital. La elección de estas dos fuentes periodísticas se sostiene en la representatividad que les otorga el hecho de ser los de mayor venta y cantidad de lectores, al menos para el caso de la Ciudad de Buenos Aires.

Se utilizó el buscador de ediciones anteriores con la palabra clave “Mirabilia”. En ambos casos, el período que arrojó los resultados abarca desde el inicio del proyecto inmobiliario (2004 según informa el Intendente), hasta el año de estreno (2009). Sorpresivamente, ningún buscador arrojó resultados luego de “inaugurado” el emprendimiento, lo que nos lleva a algunas conclusiones, que se presentan más adelante en el apartado correspondiente. Se relevaron en el cuerpo de los artículos periodísticos los argumentos de venta de las unidades, cómo se presentan y caracterizan los emprendimientos. Esta información fue organizada en una tabla para el procesamiento, el análisis y la presentación de los resultados (ver capítulo 5.1.1).

b) Hemeroteca

Además de los artículos periodísticos, resultó importante para esta investigación relevar las publicidades que se encuentran en los diarios, como complemento sintético y visual de la “venta”, ya que la pauta publicitaria construye en gran medida percepciones y ofrece argumentos de venta.

El objetivo de este relevamiento fue, de este modo, contrastar y complementar la información relevada en los artículos periodísticos digitales.

Para esto, fue necesario rastrearlas en formato papel, ya que las mismas no aparecen en digital. Para llevar a cabo esta tarea, se trabajó en la hemeroteca de la Biblioteca del Congreso de la Nación, la cual posee un archivo histórico de todos los diarios nacionales. Allí se realizó un relevamiento en base a muestreo de periódicos que, teniendo en cuenta los resultados arrojados en la búsqueda digital, abarcó el período 2006-2009. De acuerdo a Saltalamaccia (1997), la muestra fue seleccionada bajo el criterio de “saturación”, la cual se agotó luego de un año de relevamiento (2006), durante el cual las publicidades gráficas fueron siempre las mismas, presentando mínimas variaciones.

Para esta instancia, nuevamente se decidió trabajar con el diario La Nación, porque es el que tiene más desarrollo publicitario con respecto a los negocios inmobiliarios. Se relevaron tres secciones específicas, de aparición en tres días diferentes a la semana: la sección *Clasificados* de los días lunes, que se centra en los avisos inmobiliarios, ofreciendo pequeños artículos sobre estos temas; la sección *Propiedades y Countries*, que aparece los sábados y se dedica a los avisos clasificados y también cuenta con artículos periodísticos sobre inmuebles. Por último, la sección *Arquitectura, Diseño y Urbanismo*, de aparición los días miércoles, la cual se trata de una publicidad indirecta, en el sentido que se promocionan ciertos estilos urbanísticos y arquitectónicos dentro de los cuales se inscriben, por ejemplo, las tipologías urbanas de nuestro estudio. Se decidió relevar estas secciones por ser afines al objetivo de relevamiento. Sin embargo, de todas estas secciones sólo encontramos publicidad gráfica en la sección de *Clasificados*.

La información obtenida a partir de este relevamiento fue analizada y procesada como complemento secundario de la información digital. En el Anexo 8.2. se presentan algunos ejemplos de las publicidades relevadas.

Criterios para establecer relaciones entre categorías

A partir del contenido de las entrevistas y del relevamiento de las fuentes periodísticas en formato papel y digital, se procedió al procesamiento de la información empírica. De acuerdo con los objetivos de la investigación, éste estuvo centrado en el análisis de: a) los argumentos de venta de los agentes inmobiliarios y b) las representaciones de lugar y la percepción de riesgo por inundaciones de los habitantes de las torres, en tanto categorías útiles para dar cuenta de la vulnerabilidad cultural de los particulares habitantes de las torres Mirabilia.

Se rastreó la existencia o no de coincidencias entre a) y b) a partir de comparar los resultados del relevamiento periodístico y las entrevistas con los agentes inmobiliarios con las respuestas de los habitantes de las torres Mirabilia. Los resultados de esta intersección fueron organizados en una tabla para su presentación, tomando para el análisis tres variables que surgen de la reorganización de categorías según los resultados obtenidos: características de las torres; características del barrio; percepción de riesgo por inundaciones. A partir de este material, se procedió al análisis de los resultados en función de analizar la vulnerabilidad cultural de los habitantes de las torres.

3.2. Caracterización del barrio de Palermo

Para contextualizar esta investigación, es importante conocer las características territoriales del barrio de Palermo, y de la zona particular de Palermo Pacífico, en especial en lo que refiere a los procesos de renovación de los últimos años. También resulta fundamental conocer quiénes son los nuevos habitantes del barrio.

En función de esto, se hizo uso de fuentes primarias y secundarias de información. Con respecto a las fuentes primarias, se tomaron datos del INDEC y del CEDEM. En cuanto a las fuentes secundarias, se hizo uso de las caracterizaciones desarrolladas por Szajenberg (2010), así como también se tomó el índice de vulnerabilidad socioeconómica (IVSD), elaborado por el PIRNA (2001). Este índice combina una serie de indicadores que son agrupados en subíndices relativos a tres ejes temáticos específicos: aspectos demográficos, capacidad económica y condiciones de vida (Ver Tabla 1.)

Tabla 1. IVSD. Indicadores utilizados para construir los subíndices

SUBÍNDICE	INDICADORES
ASPECTOS DEMOGRÁFICOS	<ul style="list-style-type: none"> • Población de 0 a 14 años • Población de más de 64 años • Hogares mononucleares
CAPACIDAD ECONÓMICA	<ul style="list-style-type: none"> • Población sin acceso a servicios de salud (obra social, prepaga) • Población que no sabe leer ni escribir • Población desocupada
CONDICIONES DE VIDA	<ul style="list-style-type: none"> • Hacinamiento crítico • Viviendas sin acceso a servicios de agua potable • Viviendas sin acceso a servicios de desagüe cloacal

Este índice es significativo para entender cuáles son las condiciones sociales del barrio, sobre todo en lo referente a su complejidad y heterogeneidad. El mismo sirve para dar cuenta del contexto socio-económico durante la “normalidad” (ausencia de inundaciones), y como análisis de la vulnerabilidad frente a la amenaza.

4. MARCO DE REFERENCIA: LAS TORRES MIRABILIA EN EL CONTEXTO DE LA CABA

4.1 Modelo de gestión y nuevas tipologías urbanas

Desde mediados de los 70, una serie de cambios ha afectado muchas de las principales ciudades en todo el mundo. La razón fundamental es la *financierización* de la economía mundial, la cual ha generado un aumento de la oferta de capital, una parte importante de la cual se orientó hacia la inversión inmobiliaria (De Mattos, 2007).

El desarrollo de las TS en Buenos Aires tuvo como condición de posibilidad la apertura neoliberal de la Argentina y la búsqueda, por parte de la gestión pública, de colocar a Buenos Aires como una de las principales ciudades latinoamericanas a nivel mundial. La globalización como nueva etapa del capitalismo y las modificaciones en el régimen de acumulación asociadas se cristalizan en cambios de las grandes metrópolis, que tienden a ser reacondicionadas en función de las lógicas del consumo y de los servicios avanzados. Las ciudades incrementan su función como espacio de valorización del capital, y deben aumentar su competitividad como condición de acumulación para grandes inversores locales y extranjeros (Ciccolella, 1999). Estas inversiones extranjeras, atraídas por ventajas comparativas - principalmente la estabilidad y la paridad cambiaria logradas a partir del “Plan de Convertibilidad” (Ley N° 23.928, sancionada en 1991)-, trajeron a la ciudad nuevas propuestas de urbanización, siguiendo pautas de estándar internacional, en búsqueda de la competitividad por las inversiones. Las TS, los “shopping centers” y los barrios cerrados son los equipamientos que ejemplifican con claridad estas transformaciones en la trama urbana.

Siguiendo el trabajo de Flores (1993), el período que nos ocupa corresponde a lo que ella denomina la *privatización como nuevo estilo de gestión* (Flores, 1993:43)¹⁰. Si bien la autora inscribe este “estilo de gestión” en los 90, década en la que escribe el ensayo, hay consenso generalizado en que esto puede extenderse -al menos en el nivel de la Ciudad- a la primera década del presente siglo, en tanto la lógica de gestión presenta continuidades, aun después de la crisis de 2001. En esta etapa de la Planificación Urbana de la CABA, y al compás de la consolidación del estado neoliberal, se profundiza la construcción de una ciudad de acuerdo a los intereses privados y, en la mayoría de los casos, para la valorización financiera de capitales nacionales e internacionales¹¹.

En el mismo sentido, Flores (1993) desarrolla extensamente de qué manera, en la construcción del espacio urbano, la privatización ha sido el modelo de gestión de la Ciudad de Buenos Aires desde la década del 90, así como también la intervención del Estado a favor del capital se erige como condición de posibilidad para la socialización capitalista de la ciudad. Desde un enfoque cultural, pero en la misma búsqueda de dar cuenta de los cambios en la ciudad hacia los 90, Adrián Gorelik (2004) analiza cuáles son los nuevos patrones culturales urbanos de las clases medias-altas y altas, señalando en qué medida se trata de replicar unas pautas extranjerizadas reflejadas en los consumos de las urbanizaciones cerradas de la periferia, así como también en las TS de las áreas centrales.

Es importante destacar el carácter dependiente del desarrollo urbano (y de la planificación) de la CABA, en tanto ciudad de la periferia capitalista. Se trata de un Estado comprometido a crear relaciones capitalistas que, al no estar endogeneradas, son siempre fragmentadas e incompletas (Salama y Mathias, 1986 en Flores, 1993). Esta difusión fragmentada de pautas capitalistas genera procesos de urbanización solo en parte asimilables a los países centrales, ya

¹⁰ Autores como Pérez (1999) y De Mattos (2005, 2007), también señalan la centralidad de este estilo de gestión durante la década del 90.

¹¹ Para un desarrollo acerca de la relación entre valorización financiera y el negocio inmobiliario, ver Harvey (2008).

que se corresponde a realidades histórica y espacialmente distintas. Además, los problemas urbanos, al tratarse de modelos implantados, tienen soluciones que también serán implantadas, reforzando la dependencia. La intervención del Estado es indispensable para viabilizar estos procesos en la ciudad, pero esta intervención está llamada a resolver los problemas del capital y no a crearle problemas (Flores, 1993). Según Ciccolella (1999), en Buenos Aires el Estado parece disminuir notablemente sus acciones directas sobre el territorio y ha pasado a actuar más específicamente como *acondicionador y promotor* del mismo, según las nuevas necesidades del capital privado. Este último se estaría convirtiendo en el principal actor y factor del proceso de producción y reorganización del espacio. El desarrollo de grandes equipamientos e infraestructura urbanos por parte del Estado, tales como las redes de autopistas, o en nuestro caso los aliviadores del entubado del Maldonado (entre muchas otras), valorizan y revalorizan el suelo y la ciudad y optimizan la inversión capitalista.

Como corolario, la densificación de ciertas áreas, ciertamente el eje norte y el centro, profundiza la desigualdad existente en la Ciudad, volviendo claro que "...la fragmentación de la socialización capitalista periférica se traduce en el espacio en fuertes desequilibrios territoriales y procesos de concentración absoluta" (Flores, 1993:67). Además, este desarrollo de la edificación no va acompañado de nuevos espacios públicos verdes y recreativos. A cambio, los centros comerciales se constituyen como los nuevos espacios de encuentro en la ciudad, mientras que plazas y parques se enrejan, limitando el acceso. Todos estos elementos forman parte de una misma lógica de gestión, que responde a una misma lógica económica que se remite a los centros de poder mundial: la globalización es el contexto mundial en el que se inscriben estos cambios.

Para referirse a los cambios acontecidos en la Ciudad desde el "giro global", Adrián Gorelik (2004: 230) habla de "modernización de superficie", haciendo referencia a una lógica de gestión estatal que da lugar al desarrollo urbano privado de escasas inversiones y grandes ganancias, sin realizar obras sobre la infraestructura de base, que es invisible e implica menos impacto político y

más gasto estatal. El desarrollo de las TS en nuestra zona de estudio es un buen ejemplo de este tipo de modernización, no acompañada por el desarrollo de obras necesarias, como la red de infraestructura sanitaria, la cual, a pesar de las últimas obras y de las oficinas de gestión pública existentes sobre el tema, está agotada hace décadas. Si bien en 2011, el Gobierno de la Ciudad lanzó la inauguración del aliviador corto del entubado del arroyo Maldonado, se desconoce si esta obra de alivio fue realizada con cálculos de escorrentía que incluyan a las torres, ni a estas ni a otras en el mismo barrio. Además, dicho aliviador no implica ampliar la red de desagüe pluvial, sino mejorar las condiciones de drenaje de la infraestructura ya existente. Como puede observarse, esta modernización de superficie está ligada a la falta de planificación urbana a la que hace referencia Flores (1993), o a una planificación urbana que se resuelve, en el plano político, a favor de los “ganadores” de esta nueva etapa del capitalismo global.

A lo largo del tiempo, se han ido configurando en la Ciudad herramientas políticas que posibilitaron el desarrollo de nuevas tipologías urbanas tales como las TS. Una de las más importantes ha sido el Código de Planeamiento Urbano.

El Código de Planeamiento Urbano. Excepciones y reinterpretaciones

Uno de los mecanismos más evidentes que desde la gestión pública se desarrolló para estimular la construcción privada por fuera de la norma de planificación pública, fue el de “la excepción” al Código de Planeamiento Urbano (CPU), vía el ex- Consejo Deliberante. El CPU de 1977 fue elaborado por las autoridades municipales, sin ninguna participación de la población, como es natural en un contexto de gobierno autoritario. Al igual que otros instrumentos, no consideraba la topografía, ni las áreas inundables en la delimitación de la zonificación ni de los factores de ocupación del suelo (FOS) o total (FOT). Pero, dado que estos últimos eran muy restrictivos para construir en altura, las excepciones han sido muy frecuentes desde su aprobación.

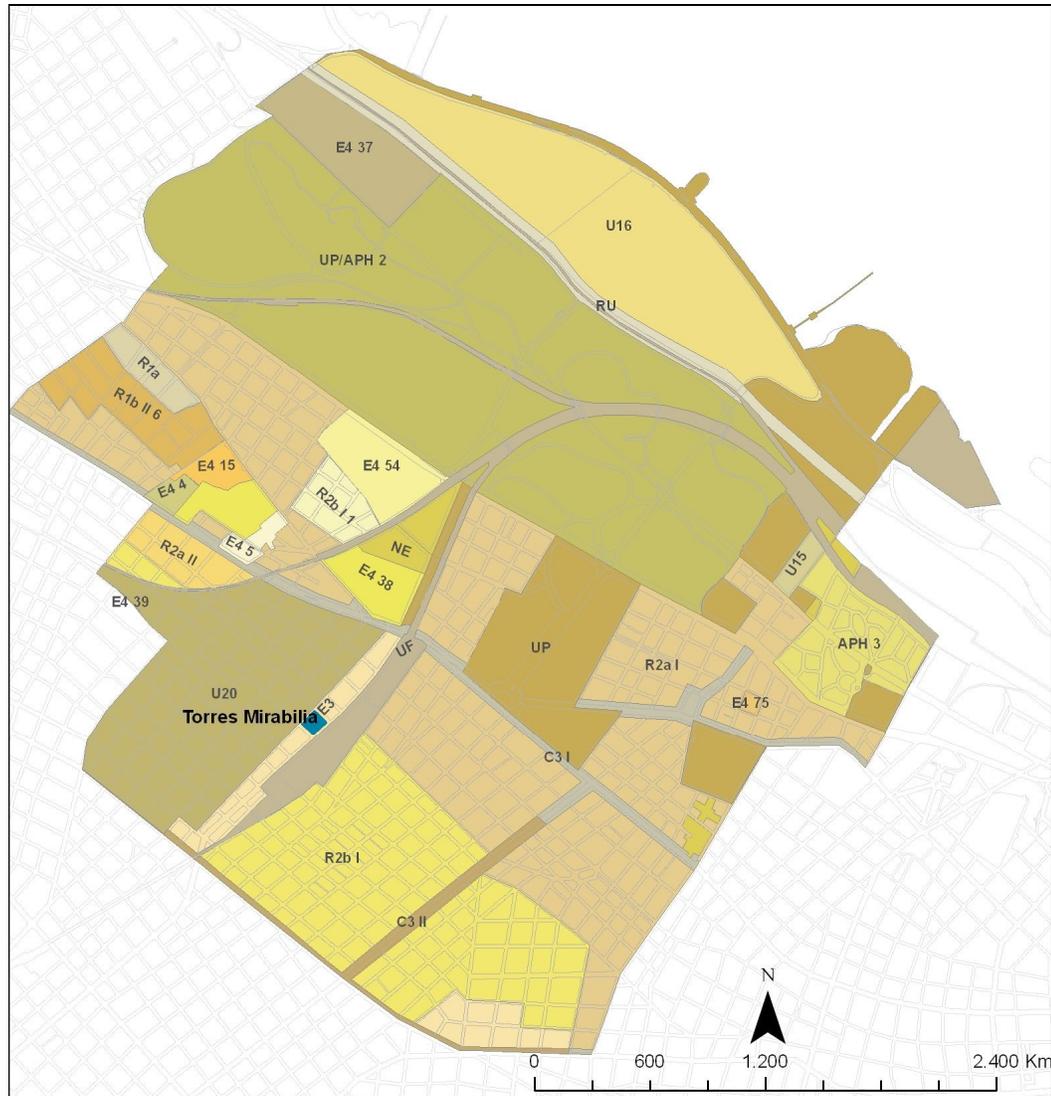
Según este mecanismo, que se instaló con fuerza desde mediados de los 80, aunque las edificaciones no cumplieren con las características correspondientes a las pautas fijadas para la zona en la que se deseaba construir (casi siempre en relación con la altura), se podía hacer. No existió un criterio para definir qué casos son válidos y cuáles no, sino que queda librado a la interpretación del Concejal. Desde 1984 a 1991 se registraron 770 excepciones. La mayoría de ellas se localizan en los barrios de Belgrano y Palermo, lugares en los cuales el tipo de demanda genera capacidad económica para construir (Szanjberg, 2010).

En 1989 se flexibilizó el CPU. En general, la flexibilización ha significado normas especiales para aquel que tiene mayor poder económico y/o mayor cantidad de tierra. Así, por ejemplo, los propietarios de más de 2.500 metros cuadrados pueden pedir normas particulares. Aparecen entonces –y se mantienen en la actualidad- vías menos “desprolijas” de excepción, como solicitar la reinterpretación del CPU, o bien una rezonificación del área. La manera más “legal” –amparada por la nueva versión del CPU- es obtener capacidad constructiva ayudándose por la lógica de mercado: se compran varios terrenos linderos y se tramita un “englobamiento parcelario”, que los unifica. De cualquier modo, se trata de una gestión que decide subsumirse a las necesidades privadas, para lo cual sacrifica la política de reserva de tierras otrora sostenida para el futuro desarrollo de grandes equipamientos, infraestructura y viviendas, cediéndola a agentes privados (Flores, 1993).

Lo mismo se resuelve con el patrimonio histórico, que es apropiado por estos agentes. El caso de los *docks* de Puerto Madero, antiguos depósitos portuarios devenidos restaurantes y universidades privadas y de elite, ilustra esto último. La reconversión de los ex playones ferroviarios que se encuentran sobre la Av. Juan B. Justo, entre a la Av. Santa Fe y Nicaragua en “espacios de ocio” y paseos de compras o *restós* puede servir de ejemplo de algunas decisiones de gestión de la tierra urbana en el barrio de Palermo. Ambos ejemplos ilustran, a su vez, la articulación entre el Estado nacional y municipal para llevar adelante este estilo de gestión.

El cambio de Código y las excepciones definieron modificaciones en la dinámica de construcción de la ciudad, sin haberse estudiado los impactos como la colmatación de la infraestructura, y la concentración de población en el área inundable de la ciudad (Herzer y Clichevsky, 2001).

Mapa 1. Código de Planeamiento Urbano para el año 2011, barrio de Palermo



Fuente: elaboración de N. Lerena en base a <http://data.buenosaires.gob.ar/>

En relación al área de nuestro caso de estudio (Mapa 1), Szajnberg (2010) detalla que:

...a la Av. Juan B. Justo, en 1977 el Código le asignaba Distrito RU (renovación urbana) en su mano norte entre Av. Santa Fe y Soler, E3 (equipamiento) en ambas manos entre Soler y Av. Córdoba, y UF (urbanización futura) en mano sur hasta Soler. En la reforma de 1989, lo que era RU pasó a E3. Este distrito genera una zona destinada a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y, por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial (Szajnberg, op. cit. : 256)

Las torres con servicios en Buenos Aires

Como ya ha sido desarrollado en el capítulo 2, las torres con servicios son una de las principales “novedades” urbanas en lo que respecta a tipologías residenciales de alto estándar, sector del mercado inmobiliario que ha concentrado la mayor parte de las construcciones, especialmente desde la década del 90. Teniendo en cuenta la información analizada por Szajnberg (2010), las viviendas multifamiliares confortables, lujosas y suntuosas representan en suma el 80% de los permisos de construcción entre 2001 y 2003, con respecto a un 20% para viviendas sencillas¹². Entre 1991 y 2000, esta proporción era de 69% para viviendas confortables, lujosas y suntuosas, y un 28% para viviendas sencillas. Estos datos señalan también el perfil social que ha sido beneficiado en la construcción de la ciudad en este período.

Hasta el año 1999, las TS representaban sólo el 2,5% del total de los emprendimientos residenciales de la CABA (Szajnberg, 2010). A lo largo de las últimas décadas, estas torres han proliferado por diversos barrios de la ciudad, adquiriendo características algo diferentes dependiendo del “target” al cual se orientan y de la localización de los proyectos.

Desde el punto de vista de la localización, las TS se concentran fundamentalmente sobre el centro y eje norte de la CABA, sector donde,

¹² La desagregación de estas categorías fue tomada por Szajnberg de la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro del GCBA, el SEC y el INDEC. Las diferencias entre Confortable, Lujosa y Suntuosa fueron omitidas para esta tesis, ya que estas tres categorías son propias de las TS.

además, se ha concentrado la construcción de viviendas nuevas entre mediados de la década del 90 y principios de la actual (ver Tabla 2).

Tabla 2. Cantidad de permisos de construcción solicitados, según sectores de la CABA 1995-2003

Sector urbano	Período 1995-1996	%	Período 1997-2000	%	Período 2001-2003	%
Corredor norte	5.351	38	14.977	33	5.375	32,7
Corredor oeste	4.055	28	14.404	32	4.301	26,1
Intersticio noroeste	3.714	26	10.206	22	4.166	25,3
Área sur	772	5	3.879	9	1.555	9,4
Área central	375	3	1.976	4	1.064	6,5
TOTAL CABA	14.267	100	45.442	100	16.461	100,0

Fuente: Szajnberg (2010)

Hasta 1999, casi la totalidad de las TS (96%) se ubicaba en el corredor norte. Dentro de este corredor, el barrio de Palermo presenta el 20% del total de emprendimientos en la ciudad de esta tipología. Sólo lo supera Belgrano, con un 24%. Junto con Caballito, Almagro y Flores, concentran el 72% de los emprendimientos de estas características en la CABA (Szajnberg, 2010: 202).

Si bien en muchos casos estos emprendimientos se localizan en zonas de la ciudad ya consolidadas para sectores sociales altos, “en algunos sectores de la ciudad como “Pacífico” la presencia de estas torres, junto con otros equipamientos (comerciales, culturales) que se instalaron en la zona en los 90, han recualificado la zona con su presencia” (Szajnberg, 2010: 223)

En términos morfológicos y de oferta de servicios, las construcciones con fines multifamiliares de características exclusivas pueden diferenciarse según la tipología propuesta por Szajnberg (2010). Esta puede sintetizarse en la Tabla 3:

Tabla 3. Clasificación de viviendas multifamiliares de alto estándar en la CABA, según Szajnborg (2010)

Grupo	Características	valor del m ² (U\$S) ¹³	Ejemplos
T1	<ul style="list-style-type: none"> • edificación en 1 o 2 torres amuralladas • alta densidad • sector socioeconómico alto • concentran media o una manzana completa, produciendo la ruptura del tejido urbano tradicional • unidades funcionales de 3 o más ambientes • presencia de <i>amenities</i> exclusivos 	1.500 a 2.500	<p>Torres Le Park (Palermo)</p> <p>Torres Quartier (Palermo)</p>
T2	<ul style="list-style-type: none"> • edificación en 2 a 4 torres amuralladas • muy alta densidad • sector socioeconómico medio alto a medio • unidades funcionales de 2, 3 o 4 ambientes 	850 a 1.100	<p>Torres Caballito Sol (Caballito)</p> <p>Torre Jardín de Almagro (Almagro)</p>
T3	<ul style="list-style-type: none"> • edificación entre medianeras • densidad alta a medio alta • estándar medio alto • presencia de <i>amenities</i> • continuidad con el tejido existente 	1.100 a 1.500	<p>Acrópolis (Caballito)</p> <p>Miró (Caballito)</p>
T4	<ul style="list-style-type: none"> • edificio refuncionalizado de valor patrimonial • estándar alto y medio alto • densidad media • infraestructura y servicios especiales 	1.000 y 1.500	<p>Silos Dorrego (Palermo)</p> <p>Palacio Alcorta (Palermo)</p>
T5	<ul style="list-style-type: none"> • edificación entre medianeras o perímetro libre • densidad alta a medio alta • estándar medio • unidades de 1 a 4 ambientes 	850 a 1.000	No ejemplifica
T6	<ul style="list-style-type: none"> • condominio amurallado, unidades individuales • rompe con la trama y tejido urbano • densidad baja • estándar medio alto a medio 	1.000 y 1.500	<p>Casas de Boyacá (Villa Gral. Mitre)</p> <p>Solares de Grecia (Nuñez)</p>

Fuente: elaboración de N. Lerena en base a Szajnborg (2010)

Desde el punto de vista del *target*, se pueden plantear tres grandes grupos de destinatarios potenciales de las TS, en función de los precios medios de la

¹³ Estos valores corresponden a un relevamiento previo a la salida de la convertibilidad (2001)

tierra urbana para principios de la década de 2000: la T2, con construcciones de 1.000 dólares el m² se localizaron en barrios como Almagro, Barracas y Boedo. Las T2, de 1.100 a 1.500 dólares el m², se ubicaron en Caballito, Flores, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón. Por último, las T1, destinadas a los segmentos de mayores recursos, se localizaron en Palermo y Belgrano a razón de 1.300 dólares el m² y en Recoleta a razón de 1.600 a 2.500 dólares el m² (Szajnberg, 2010: 223)

Como puede observarse, teniendo en cuenta esta “hiperdiversificación”, las torres Mirabilia pertenecen a la categoría T1. Además de lo señalado en la Tabla 3, la autora señala que esta tipología se caracteriza por utilizar estrategias de comercialización que exaltan la seguridad, la exclusividad, los espacios parquizados y la presencia de *amenities*; asimismo, se trata de “edificios marca”, donde es de importancia el nombre de los “desarrolladores” (Szajnberg 2010: 183).

4.2. El barrio de Palermo

El barrio de Palermo logra constituirse como un “territorio ganador” dentro de la Ciudad, captando desde finales de los 80 una gran cantidad y variedad de inversiones. Los motivos principales de estas transformaciones surgidas en el barrio parecieran ser su localización y accesibilidad estratégicas.

Palermo cuenta históricamente con una serie de ventajas fuertes: equipamientos como el zoológico, el Jardín Botánico, la Sociedad Rural y los bosques le aseguran espacios de recreación y ocio al aire libre como pocos otros barrios en la ciudad; la accesibilidad del barrio es muy buena con todos los medios de transporte posibles, y cuenta con distintas jerarquías con respecto a las vías de comunicación. Más hacia el este, aparece el equipamiento cultural con la mayor oferta de museos, centros culturales, espacios de arte y creación de la ciudad (Szajnberg, 2010). Concentra además la mayor oferta gastronómica y de servicios de ocio de la Ciudad.

En su investigación, Szajnberg continúa señalando que

La accesibilidad del barrio es sin dudas uno de los principales motivos para el espectacular desarrollo e impulso que se ha generado allí últimamente, junto con algunas obras (incompletas) que minimizaron los riesgos de inundación, tan característicos del lugar, por sucesivos desbordes del arroyo entubado Maldonado sobre la avenida Juan B. Justo¹⁴ (Szajnberg, 2010)

En este barrio porteño (el de mayor superficie dentro de la CABA) pueden identificarse múltiples zonas o sectores, cada uno con diferentes rasgos que lo caracterizan. Estos múltiples sectores son construidos fundamentalmente por los agentes inmobiliarios, que “crean nombres” como una estrategia de venta, lo que parece estar de acuerdo con ciertas tendencias posmodernas que buscan crear y maximizar especificidades que contemplen “todos los estilos posibles” (hiperdiversificación), idea que se puede expresar en la frase “hay Palermo para todos los gustos”. Así, nuevas especificidades se construyen como atractivos comerciales y de consumo de alto estándar.

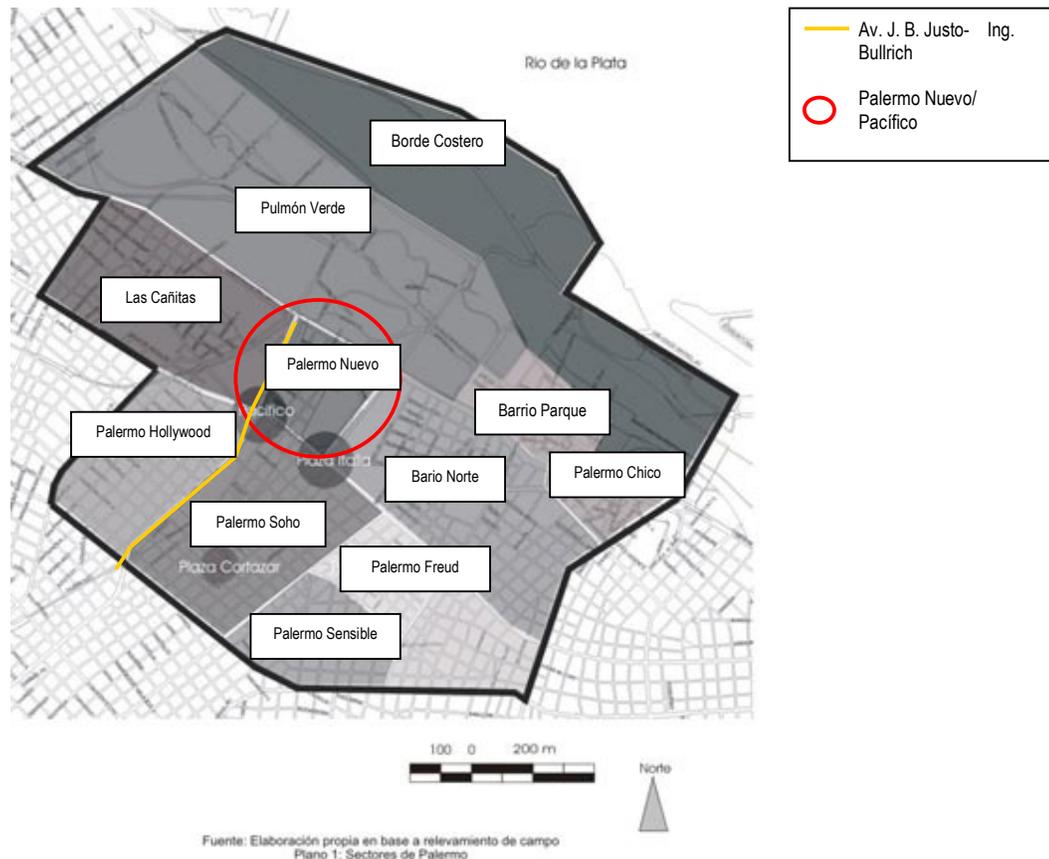
Siguiendo la propuesta de Szajnberg (2010), el caso de estudio de esta investigación está situado geográficamente en la zona que denomina “Sector urbano A: Palermo Nuevo – Pacífico – Juan B. Justo”¹⁵. Este tiene como eje dicha avenida, con Santa Fe y Córdoba como límites, y está caracterizado por ser un nuevo sector de desarrollo inmobiliario residencial de alto estándar. A su vez, la autora señala un nuevo subsector del barrio, “Palermo Boulevard”, con eje sobre la Av. Juan B. Justo, que es donde se ubican las torres Mirabilia (Szajnberg, 2010). Se trata de una zona en transición, que muestra las nuevas tendencias selectivas de reconversión urbana: ya no es un barrio que se

¹⁴ Vale destacar que la autora hace dos menciones al pasar del arroyo en su obra; llama la atención que en la caracterización del barrio esto no aparece como algo negativo, aunque, curiosamente, se vuelve al tema más adelante al analizar la percepción de algunos vecinos con respecto al ítem “infraestructura cloacal, pluvial y provisión de agua potable”, donde se señala que “no hubo manifestaciones verbalizadas sobre el asunto de manera relevante por parte de los entrevistados” (Szajnberg, 2010: 335).

¹⁵ Algunos autores y medios (como el diario La Nación y organismos oficiales de planificación) también llaman a esta zona “Palermo Hollywood”, que cronológicamente es de aparición anterior. En este sentido, Palermo Hollywood se habría fracturado, dando lugar a Palermo Nuevo.

transforma, sino tan solo de unas cuadas, las que rodean las Mirabilia (ver Mapa 2)

Mapa 2. Sectores del barrio de Palermo



Fuente: N. Lerena en base a Szajnberg (2005)

Hacia fines de los 90, y con una tendencia más marcada desde principios del 2000, se instalaron y aun siguen haciéndolo servicios terciarios de marcas globales (como por ejemplo el edificio de Swiss Medical, ubicado en Juan B. Justo al 900). Desde 2003, el corrimiento de los emprendimientos de Palermo Nuevo hacia el eje de Juan B. Justo, frente al ferrocarril, atrajo nuevos desarrollos gastronómicos de alto estándar, expandiendo hacia esa zona la de “Palermo Hollywood”.

En lo que respecta al rol de las políticas públicas, la mayor parte de los esfuerzos se concentran en las más de 12 hectáreas a reconvertir

correspondientes a los ex playones ferroviarios (Szajnberg, 2010). Emprendimientos como el nuevo edificio de CONICET, o los proyectos de desarrollo de un centro comercial sobre la Av. J. B. Justo, son un ejemplo de ello.

Asimismo, contundentes acciones e inversiones del sector público han atraído iniciativas privadas que van complementando el proceso de reconversión iniciado a principios de los 90. Una de ellas es el Parque Lineal en la Avenida Bullrich, donde anteriormente se ubicaba una estación terminal de transporte automotor de pasajeros, y que privilegia directamente las visuales de los nuevos emprendimientos residenciales en el sector de “Palermo Nuevo” (Szajnberg, 2010) y “Boulevard”. Mención aparte merece la finalización de la obra del aliviador del arroyo Maldonado, intensamente promocionada por el Gobierno de la Ciudad, que será retomada con mayor detalle en el apartado 4.4.

Con anterioridad a estas transformaciones (y quizás dándoles lugar), el barrio de Palermo (en particular los sub barrios de Palermo Hollywood y Palermo Viejo) ha sufrido cambios hacia fines de los 80 y principios de los 90, fundamentalmente en lo que respecta a los usos del suelo, que pasaron de talleres de automotores y locales industriales a locales comerciales y de servicios. Los locales industriales y el rubro automotor fueron los que más participación relativa perdieron en estos nueve años (1993-2002), pasando del 30,9% a tan sólo el 22% de los locales. Asimismo, dentro de los locales de servicios, el rubro gastronómico ha sido el de mayor crecimiento, pasando de 35 locales para el Censo de 1994, a 142 locales en el año 2002 (CEDEM, 2003). Estos cambios, que en los años posteriores siguieron este patrón, han contribuido al desarrollo inmobiliario que se dio hacia comienzos del nuevo siglo, otorgándole al barrio características más residenciales.

Al respecto del rol del Estado en la dinámica urbana, para el caso de Palermo, y más precisamente el sector de Palermo Nuevo, Szajnberg (2010) señala que:

En realidad, el apogeo inmobiliario de la zona también tuvo que ver con los primeros negocios inmobiliarios que acontecieron cuando a principios de los '90, el Estado argentino se desprendió de tierras de gran superficie en la zona donde se alojaron estos equipamientos comerciales de gran escala (Jumbo, Easy, etc.) los cuales no surgieron como consecuencia posterior a los emprendimientos residenciales sino en paralelo, ante la perspectiva de la potencial densificación de la zona y generación de un mercado de consumo residente en estos emprendimientos, lo que justificaba la inversión con vistas a desarrollos futuros, que hoy son una realidad (Szajnberg, 2010:337)

A nivel demográfico, las transformaciones no suponen un incremento de población notable. En efecto, durante el período intercensal 1991-2001 se observa, al contrario de lo que históricamente venía ocurriendo, una merma en la cantidad de población de este barrio, pasando de 256.927 habitantes en 1991 a 225.245 en 2001, es decir, aproximadamente un 10% menos de población. Según datos del último censo, en 2010 pasaron a ser 225.970¹⁶ habitantes, es decir sólo 700 habitantes más en 10 años, lo que comparado con el desarrollo inmobiliario en la zona parece difícil de explicar y plantearía una contradicción. Una hipótesis sostenida por algunos autores acerca de esta aparente contradicción es que la obtención de los departamentos de las torres responde a un fenómeno de especulación financiera-inmobiliaria, de personas, nacionales o extranjeras, que compran a modo de inversión o se respaldan en el negocio inmobiliario para cuidar su capital. Es decir, las unidades adquiridas se constituyen como bienes de cambio y no de uso, lo cual explicaría que estén vacíos.

Por su parte, Szajnberg (2010) sostiene que la disminución de la población en el barrio en el período intercensal 1991-2001 responde a la migración de sus habitantes históricos, quienes por la presión inmobiliaria y cultural, abastecimiento y vivienda más caros, etc. (efecto indirecto del fenómeno "Palermo Nuevo" y "Palermo Hollywood") son expulsados del barrio. Este fenómeno de reconversión urbana desde fines de los 80 y principios de los 90

¹⁶ Si bien los datos publicados del Censo 2010 aun no están desagregados por barrios (consulta 21/06/2012), coincide que la Comuna 14 sólo está compuesta por el barrio de Palermo, lo que hizo posible arribar a esta comparación.

remite al ya mencionado proceso de gentrificación señalado por Carbajal (2003).

Otra explicación, señalada por estudios de la Secretaría de Planeamiento del GCBA, es que esta situación se debe a una tendencia a la construcción de viviendas orientadas a hogares individuales y familias reducidas, lo que redundaría en un aumento de las unidades en venta sin implicar un crecimiento significativo de la población (SPLAN-GCBA, 2001-2011)

Características socio-culturales del barrio

Si las razones no son tan claras para entender la dinámica demográfica, sí lo son para entender los cambios en el perfil sociocultural del barrio. En efecto, como correlato de las transformaciones señaladas en el párrafo anterior, se observa que el nivel socio habitacional de Palermo Pacífico ha sufrido importantes modificaciones durante las décadas del 80 y 90 del siglo pasado. Hasta ese momento, la zona presentaba importantes enclaves muy deteriorados, habitados por clases medias bajas y bajas en edificios ociosos o bien equipamientos en desuso, como fue el caso de los playones del ferrocarril y las ex bodegas. Luego de iniciadas las transformaciones, el aumento del valor del suelo desencadenado por el boom inmobiliario, sumado a ciertas políticas públicas (desalojos, refuncionalización de lugares ocupados, etc.) incentivaron un continuo proceso de gentrificación ya señalado (Carbajal, 2003).

El mencionado proceso de valorización en el barrio se puede observar en la Tabla 4, la cual señala la evolución del valor del suelo en los últimos 6 años, y en comparación con el valor promedio para toda la Ciudad. Se tomaron unidades de 3 ambientes porque es el tamaño estimado del tipo de unidades funcionales en las torres con servicios.

Tabla 4. Evolución del precio promedio (U\$\$) por m² de departamentos de 3 ambientes a estrenar, Palermo, y media de la Ciudad, 2006-2012.

AÑO	MEDIA CIUDAD	PALERMO
2006	1.319	1.606
2007	1.431	1.794
2008	1.561	2.093
2009	1.738	2.020
2010	1.878	2.303
2011	2.079	2.454
2012	2.477	3.095

Fuente: elaboración de N. Lerena en base a publicación del CEDEM (2012). Se tomó sólo el mes de enero de cada año, salvo 2006, donde se tomó diciembre.

Como se puede observar, el valor del suelo va en continuo aumento, y supera el valor promedio de la Ciudad, lo que coloca a Palermo, como ya se ha mencionado, como un “territorio ganador” con respecto a la mayoría de los barrios porteños.

En el marco de las nuevas tendencias urbanas antes mencionadas y en función del proceso de aumento en el valor del suelo señalado, es claro que los nuevos habitantes de Palermo Pacífico son parte de las clases “medio altas” y “medias en ascenso”, tal como muchos autores los caracterizan. Estos grupos suelen desplegar distintas estrategias de diferenciación social, a partir de las cuales buscan asimilarse a los sectores más altos. Esta nueva clase media es portadora de una cultura asociada al narcisismo, que busca su autorrealización en un proceso de “integración desde arriba” (Szajnborg, 2010). Las TS se constituyen, en tal proceso, como manifestaciones espaciales de esta tendencia, donde se consume un nuevo hábitat y otro estilo de vida.

Estos grupos se caracterizarían por pertenecer a una nueva “elite” vinculada al sector de servicios, profesionales, matrimonios jóvenes, con más de un automóvil (...), y personalidades públicas (del ambiente político y del

espectáculo), que son las mismas características determinantes [de este] “target” (Szajnberg 2010: 168)

Para el caso concreto de las torres Mirabilia, a partir de un relevamiento de mercado inmobiliario¹⁷, se pudo observar que los precios de las unidades en venta oscilan entre los US\$ 270.000 para los departamentos de dos ambientes, US\$ 370.000 para unidades de tres ambientes y US\$ 850.000 para los pisos (cuatro ambientes). Por otra parte, las expensas –que varían según el tamaño de la unidad y los servicios especiales que se contraten- van de 800 a 3.000 pesos por mes.

Si se compara el valor promedio de las expensas (\$1900) con el ingreso por deciles de los hogares para el Gran Buenos Aires durante el tercer trimestre del año 2012, resulta que el decil más alto, cuyos ingresos oscilan entre los 18.000 y los 76.400 pesos mensuales, debería disponer de más del 7% de sus ingresos para pagar las expensas de las Mirabilia, mientras que el decil 9 debería gastar el 12% de sus ingresos. Hacia mitad de la tabla, el decil 5 debería disponer casi la tercera parte de los ingresos, sólo para sostener las expensas del edificio (ver Tabla 5).

¹⁷ Fuente: <http://casas.trovitargentina.com.ar/>. Consulta en diciembre de 2012.

Tabla 5. Estimación de la proporción del ingreso destinada al pago de expensas de las torres Mirabilia, en promedio, según deciles de población, GBA, 2012.

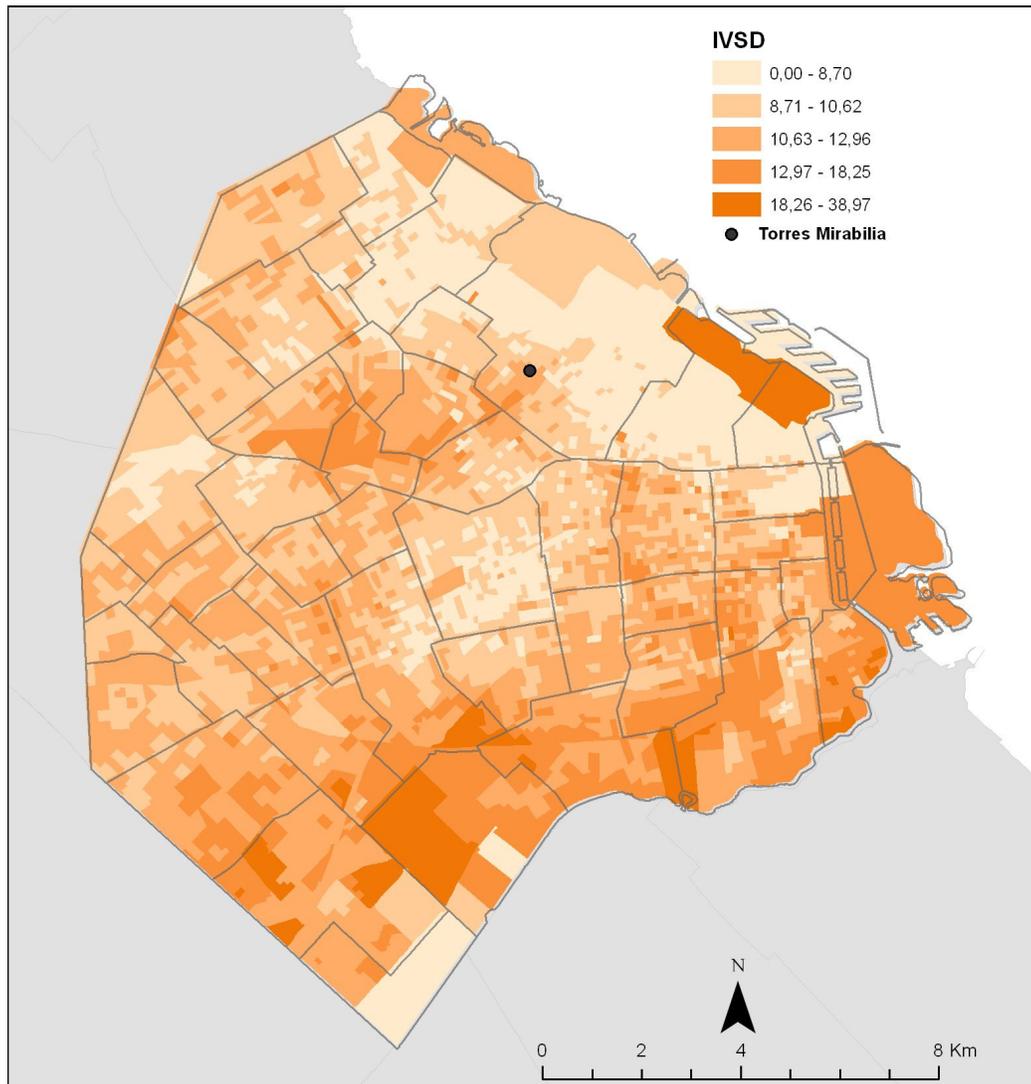
Grupo decílico	Ingreso Mínimo (\$)	Ingreso Máximo (\$)	% de la suma de ingresos	Media (\$)	Relación expensas/ ingresos (%)
1	118	2.600	1,8	1.729	109,92
2	2.600	3.760	3,5	3.214	59,11
3	3.780	4.800	4,6	4.272	44,48
4	4.800	6.000	5,8	5.448	34,87
5	6.000	7.500	7,4	6.817	27,87
6	7.500	9.000	8,9	8.261	23
7	9.000	11.000	10,8	9.962	19,07
8	11.000	13.800	12,9	12.212	15,56
9	13.800	18.000	16,9	15.741	12,07
10	18.000	76.400	27,5	25.627	7,41

Fuente: elaboración de N. Lerena en base a INDEC: *Hogares según escala de ingreso total familiar, aglomerado GBA, tercer trimestre de 2012*

A partir de estas cifras, podemos concluir, reforzando la literatura existente al respecto, que se trata de unidades de acceso más que limitado en términos de capacidad económica.

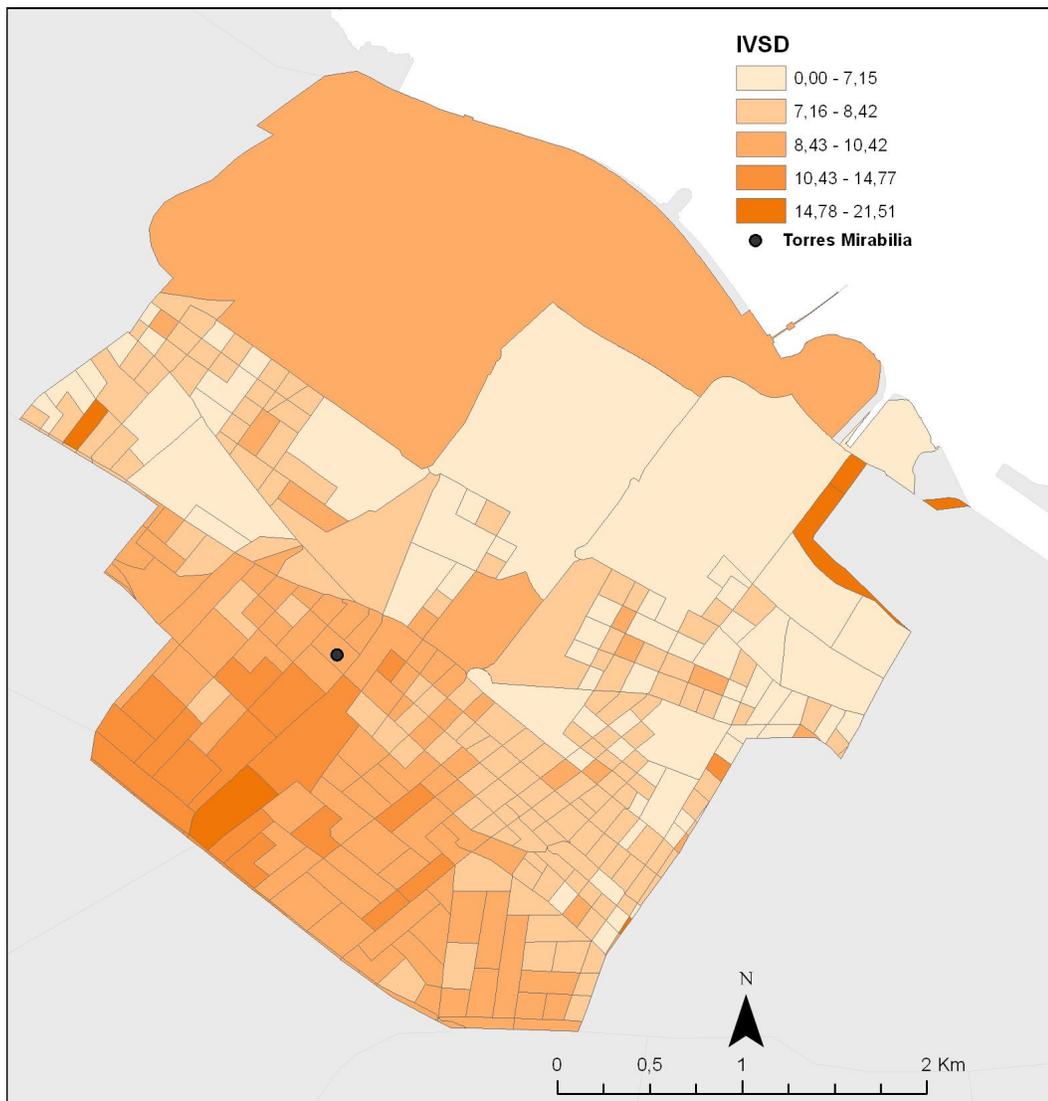
Otro aspecto importante para esta investigación al respecto de las características socio-culturales y la capacidad económica de los habitantes del barrio, es la distribución territorial de la vulnerabilidad social. Desde el punto de vista de la aplicación del IVSD para el año 2001 (ver Mapas 3 y 4), se puede observar que Palermo está dominado por rangos bajos o muy bajos de vulnerabilidad social. Es posible suponer, a partir de las transformaciones socio-espaciales que se dieron en la última década, que en la actualidad en el área de estudio de esta investigación la tendencia se haya reforzado.

Mapa 3. Índice de Vulnerabilidad Social (IVSD) para el año 2001, CABA



Fuente: elaboración de N. Larena

Mapa 4. Índice de Vulnerabilidad Social (IVSD) para el año 2001, barrio de Palermo



Fuente: elaboración de N. Lerena

Como puede observarse, tanto los indicadores de ingresos como el IVSD dan cuenta de un tipo determinado de habitante medio del barrio y las Mirabilia, que en principio tiene niveles muy altos de poder adquisitivo y como contracara niveles muy bajos (o nulos) de vulnerabilidad social, tanto en situación de normalidad como frente a inundaciones. Es decir que se trata de sectores que en términos socio-económicos tienen una capacidad de respuesta elevada ante el caso de un desastre.

4.3. Las torres Mirabilia

Las torres Mirabilia están emplazadas sobre un terreno de 9.000 m², que comprende una manzana completa entre la Av. Juan B. Justo, Nicaragua, Humboldt y Soler (ver Mapa 5). El terreno perteneció originalmente a las ex bodegas Peñaflor y luego a la cadena de supermercados COTO, la cual tenía intenciones de instalar allí una sucursal¹⁸.

Mapa 5. Parcelado en área de estudio



Fuente: elaboración de N. Lereña en base a SSPLAN

El emprendimiento consta de 2 torres de 45 pisos cada una. Incluye departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios con dependencia de servicio, cuyas superficies oscilan entre los 59 y los 336 metros cuadrados¹⁹. Como se observa en el Mapa 5, la parcela 1c de la manzana 71 de la sección 35 de la

¹⁸ Parte de esta información se basa en el relato del Intendente del edificio.

¹⁹ Fuente: página oficial www.mirabiliaweb.com

circunscripción 17, ubicada en la esquina de Humboldt y Nicaragua, no figura en catastro actualmente, producto del englobamiento efectuado con nomenclatura provisoria en el año 2004. Sin embargo, desde entonces y hasta hoy, se localiza allí un restaurante (Morelia) que físicamente mantiene las características de la manzana original.

En tanto TS, cuenta con gran cantidad de *amenities* y servicios generales: 5 ascensores de última generación por torre, un grupo electrógeno, sistema de detección y extinción de incendios, parque de 9.000 m², vista al río y la ciudad, mirador panorámico en piso 45, piscinas climatizadas para adultos y niños, microcine, *putting green*²⁰, amplio estacionamiento de cortesía, *solarium* - piscina semicubierta climatizada e hidromasaje, circuito aeróbico, lujoso hall de entrada de triple altura, cancha de tenis, área de juegos infantiles, *sky meeting*²¹ piso 45, espacio lava autos, laundry, bar – restó - *minimarket*, sala de lectura piso 45, vestuarios para personal de servicios, *fitness center* – gimnasio – salón de relax, quincho con parrilla, bicicleteros, salón de usos múltiples con expansión al patio, vigilancia 24 horas, reja perimetral, cabina de vigilancia 24 horas con control de acceso, circuito cerrado de TV con grabación digital, acceso inalámbrico a Internet en espacios comunes, comunicación con áreas comunes y conserjería.

Las torres Mirabilia comenzaron a construirse en simultáneo en el año 2004, y los primeros propietarios comenzaron a habitar la Torre 1 en el año 2009. A pesar de la campaña publicitaria que se desarrolló durante varios años alrededor del proyecto, se hizo una fiesta de apertura²² pero no hubo una “inauguración oficial”, sino que las unidades vendidas se fueron ocupando aún antes de terminada la obra. Esto fue así porque la construcción se demoró más de lo esperado, y los primeros compradores ya no podían dilatar la espera²³.

²⁰ Putting Green es el nombre que se le da a la superficie de juego del Golf, por lo que en este caso se infiere que alude a la superficie parquizada o jardín.

²¹ Se refiere a un espacio de encuentro al aire libre, en el último piso de las torres.

²² En los relevamientos periodísticos se observó la fiesta de apertura como una estrategia de marketing, muy utilizada en este tipo de emprendimientos.

²³ Según relata el Intendente de las torres, la gente debió mudarse ya que superó el tiempo en las casas anteriores, ya sea porque las vendieron o los alquileres se vencieron, entre otros casos.

Las cocheras aun estaban en construcción y se accedía a las unidades por la escalera y con cascos de obra.

Las torres Mirabilia son señaladas por distintos agentes inmobiliarios y periodistas como el icono de una nueva etapa de Palermo Hollywood, un tipo de emprendimiento luego del cual se abrió una posibilidad de inversión y se marcó un tipo de construcción en la zona, basada en el diseño y los *amenities* y orientada a sectores de alto valor adquisitivo (Szajnberg, 2010). Algunos extractos de los artículos periodísticos ilustran la construcción de las Mirabilia como un elemento “bisagra” en la zona:

Uno de los **proyectos símbolo** son las torres Mirabilia, en la manzana que comprende las siguientes arterias: Juan B. Justo, Humboldt, Nicaragua y Soler (La Nación, 26/04/2007, las negritas son propias)

Si tenemos que poner una fecha al comienzo de la explosión de la zona, tenemos que referirnos a las torres Mirabilia, que por su trascendencia en el trazado urbano permitieron que otros desarrolladores apuesten y consoliden la zona como la vemos hoy en día (Diario La Nación, 22/03/2008, las negritas son propias)

En este contexto, entre Humboldt, Nicaragua, Soler y J. B. Justo, Mirabilia, con dos esbeltas torres –de 46 y 47 pisos-²⁴ se presenta como **un hito en el barrio** (La Nación, 02/08/2009, las negritas son propias)

La empresa desarrolladora y constructora del emprendimiento es PROMIRA, una sociedad compuesta por tres socios. El proyecto y dirección fue encargado al estudio de arquitectura Esses Naistat Construcciones y a ACF (arquitectos Aróstegui, Camblong y Falconi), ambos estudios de una gran trayectoria en nuevas urbanizaciones, reconversiones edilicias, construcción de hotelería y propiedades horizontales²⁵. Los estudios contrataron a Future Brand, una importante empresa internacional de marketing, para desarrollar la marca.

²⁴ Llama la atención que en algunos artículos incluso se exagere la altura de las torres –se habla de 46 y 47 pisos, mientras que en la página oficial mencionan 45-, operación que pareciera buscar llevar al extremo el carácter monumental del edificio.

²⁵ Fuente: <http://www.mirabiliaweb.com/>

En la siguiente imagen se presenta el emprendimiento visto desde arriba. Allí se puede observar la ubicación, sus dimensiones y la presencia de algunos de los *amenities*.

Imagen 1. Modelización de la vista aérea de la manzana



Fuente: Página web oficial de las torres Mirabilia

En la Imagen 2 se presentan las torres en relación al entorno. Nótese cómo en el esquema se eliminan el resto de los edificios de altura de la zona, de modo tal que el emprendimiento queda notablemente resaltado.

Imagen 2. Presentación modelizada del emprendimiento



Fuente: Página web oficial de las torres Mirabilia

Con respecto a la construcción de estas torres, Szajnberg (2010) explica que

estimamos el FOT utilizado según la relación entre la superficie total edificada y el terreno, y resulta en un valor de aproximadamente 4,2, mientras que el Distrito E3 del CPU permite hasta un FOT 3. Puede haber alguna diferencia por premios o descuentos por superficies semicubiertas o correspondientes a usos como los ascensores o las escaleras, pero es de casi un 30%, y no existen estudios que garanticen que la infraestructura en la zona resista esta densidad edilicia y la poblacional (Szajnberg, 2010:260)

Esta cita refiere a dos cosas. En primer lugar, se ve cómo es aprovechada la flexibilidad del CPU para el desarrollo del emprendimiento. En segundo lugar, la autora introduce la pregunta sobre el impacto en la infraestructura. Esto es retomado por ella más adelante, donde señala que

desde el punto de vista técnico ha de advertirse que la ecuación constituida por factores como el incremento de la densidad poblacional, edilicia y de suelo artificial, suele aumentar el riesgo de obstrucciones de infraestructura pluvial y/o cloacal o de dificultad de abastecimiento de efluentes como el agua o el gas, necesarios para la vida cotidiana urbana. (Szajnborg, 2000: 335)

Este es un tema que aun debe ser estudiado, por lo tanto se inscribe en el terreno de la incertidumbre. Este tipo de emprendimientos no requiere evaluación de impacto ambiental, en tanto no está categorizado dentro la Ley 123 de impacto ambiental de la CABA. Es decir, estas construcciones se desarrollan sin que exista un control obligatorio por parte del Estado. En esta incertidumbre se debe tener en cuenta el plano demográfico: tal como fue señalado más arriba, aunque estos emprendimientos crecen enormemente, no ocurre lo mismo con la población, por lo tanto está pendiente estudiar cuál es el real impacto si la presión demográfica es baja. Más allá de la cantidad de personas, también se debe tener en cuenta su nivel de consumo. Teniendo en cuenta todos estos elementos, la pregunta que surge es ¿resulta válido decir que hay un impacto sobre la infraestructura?

4.4. Palermo y su “cara invisible”

En general, cuando pensamos en “condiciones físicas” e inundaciones, solemos utilizar el término “físicas” como si fuera intercambiable con “naturales”. Es decir, asimilamos condiciones físicas a condiciones naturales. En este trabajo entendemos que las condiciones físicas de la ciudad no son exclusivamente naturales, sino que surgen del resultado de una serie de transformaciones sustentadas en decisiones de gestión que llevaron y llevan al territorio a ciertas condiciones de exposición. En este sentido, para nuestro caso de estudio, González (2009b) señala que:

La baja cuenca del arroyo Maldonado tal como hoy se conoce es el producto de decisiones históricas de gestión urbana y de manejo de inundaciones y de cómo unas y otras han influido sobre la acción de actores diversos, desde los

simples vecinos hasta otros actores privados de fuerte incidencia en el área (González 2009b: TOMO I, 2-42)

El barrio de Palermo se emplaza en el territorio correspondiente a la cuenca inferior del arroyo Maldonado, siendo el barrio que mayor participación en la cuenca tiene en relación a su superficie²⁶. La división analítica entre la alta y baja cuenca del arroyo está básicamente dada por el límite jurisdiccional entre la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia homónima, y dicha diferenciación corresponde a su diferente tratamiento y diferente caudal, en tanto parte de la cuenca alta es canalizada mediante un aliviador hacia el Cildáñez, que descongestiona la baja cuenca (González 2009b: TOMO I, 20).

El Maldonado se encuentra entubado desde 1942, luego de varias modificaciones al plan original, de 1919. A la altura de la baja cuenca atraviesa la Ciudad de oeste a noreste, por debajo de la Avenida Juan B. Justo y su continuación, Ing. Bullrich, desembocando en el río de la Plata frente al Aeroparque Metropolitano, entre el Club de Pescadores y el Espigón Municipal.

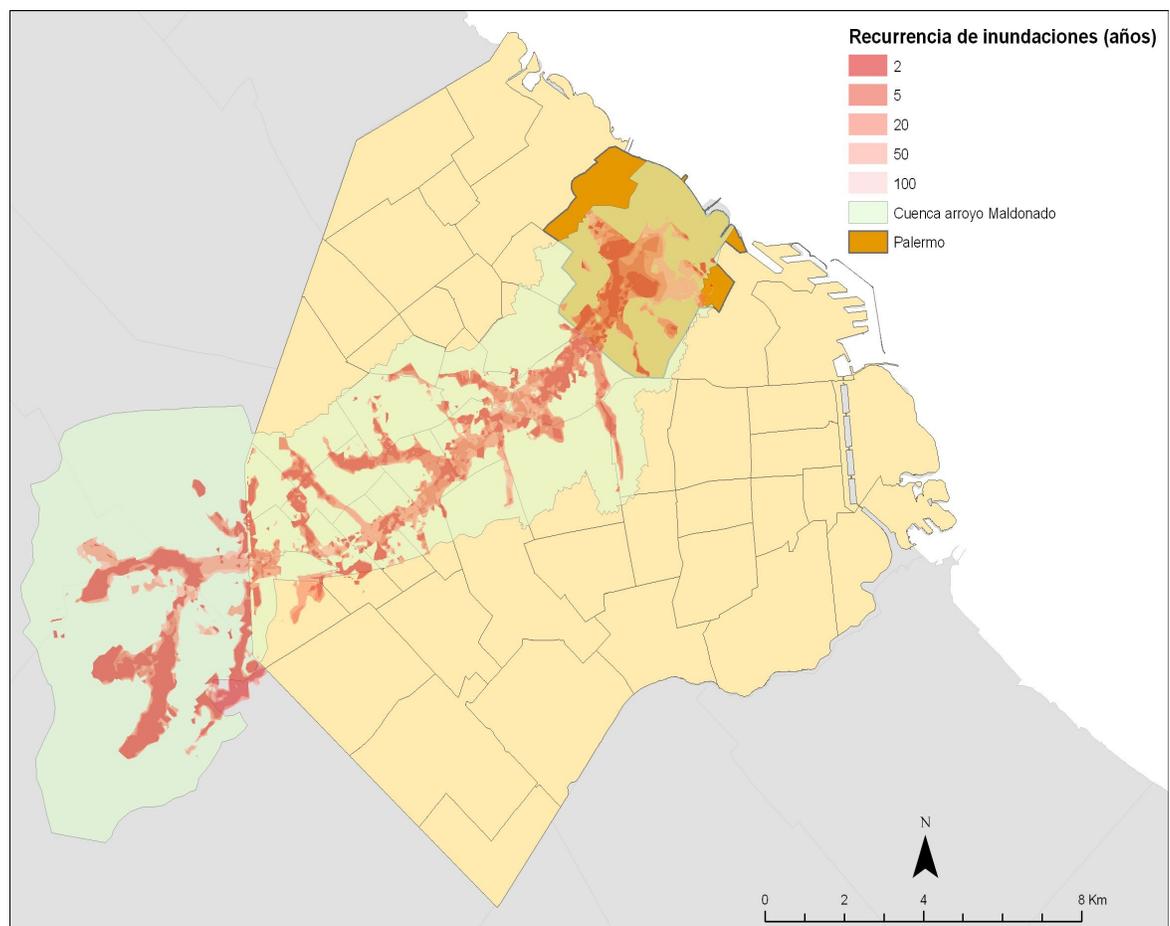
Como todos los cursos de la llanura pampeana, cuyas características propias son la escasa extensión, recorridos irregulares, poco caudal permanente y amplios valles de inundación (Herzer y Clichevsky, 2010), "...el Maldonado tiene un declive muy suave, con un desnivel máximo de 14,19 m entre la Av. Gral. Paz y la desembocadura, lo que arroja una pendiente media del orden del 0.9 por mil (dentro de la Ciudad)" (González, TOMO II, 4-6). Teniendo en cuenta esta pendiente tan suave, se puede explicar lo dificultoso que resulta la llegada de las aguas al arroyo tanto como el escurrimiento. Estas características le imprimen a la cuenca una peligrosidad natural por inundaciones.

Como puede observarse en los Mapas 6 y 7, las torres Mirabilia se encuentran en una de las áreas más críticas de Palermo con respecto a la peligrosidad

²⁶ Según González (2009: TII, 4-4), de una superficie total del barrio de 1.590 ha, 1.298 ha participan en la cuenca, alcanzando el 81.7% de afectación del barrio. A su vez, Palermo representa el 23.2% de la totalidad de participación en la cuenca baja, seguido por Caballito, que sólo alcanza el 9.3%.

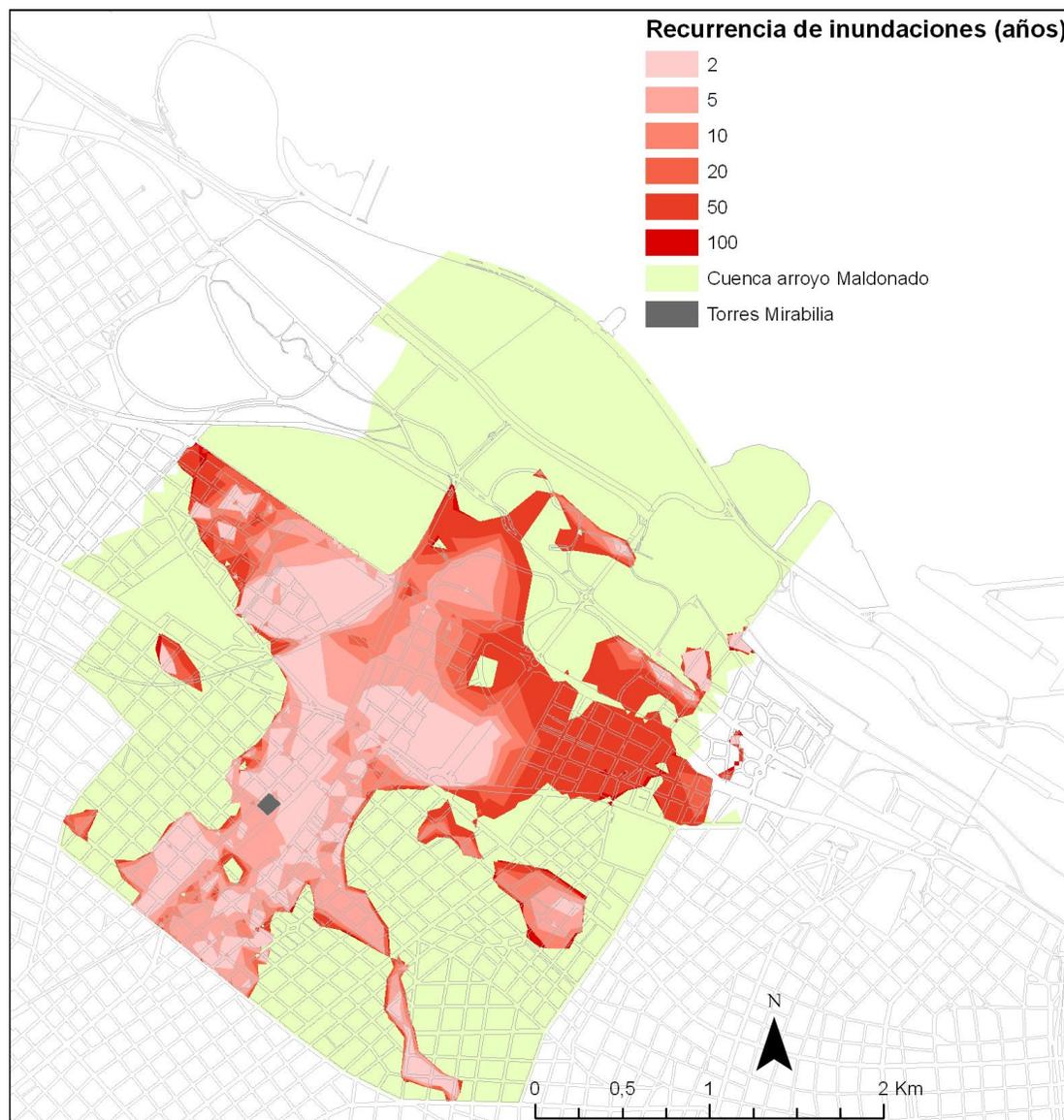
hídrica (inundación de la cuenca). Este mapa es una herramienta de prevención desarrollada en el marco del Plan Maestro de Ordenamiento Hidráulico (2004), que actualmente no está difundida. Más allá de que la vulnerabilidad social del segmento de población analizado en esta investigación sea muy bajo o nulo, la información objetiva que otorga este mapa puede o podría contribuir a profundizar los aspectos culturales de la vulnerabilidad, afectando la percepción del riesgo.

Mapa 6. Cuenca del arroyo Maldonado y peligrosidad hídrica, CABA



Fuente: elaboración de N. Lerena en base a HALCROW, HARZA, IATASA y LATINOCONSULT, 2004

Mapa 7. Cuenca del arroyo Maldonado y peligrosidad hídrica, Palermo



Fuente: elaboración de N. Lereña en base a HALCROW, HARZA, IATASA y LATINOCONSULT, 2004

Las inundaciones

El fenómeno de las inundaciones recurrentes del arroyo Maldonado ha impreso en la historia del barrio de Palermo una marca que suele “invisibilizarse”, pero que sin embargo existe y configura un escenario de riesgo histórico en la CABA.

Acerca de la relación sociedad-naturaleza en las ciudades, y en particular a los fenómenos de inundaciones, Herzer y Clichevsky (2001), señalan que

La ciudad es el resultado histórico de la interacción entre el sustrato natural y la producción social del territorio. En la ciudad, el desastre que la inundación genera pone de manifiesto las dificultades que existen para su funcionamiento y provoca una severa interrupción en la vida cotidiana de la población, causando además, un conjunto de gastos excepcionales para poder retornar a la normalidad. (Herzer y Clichevsky, 2001: 33)

Los dos factores que posibilitan la aparición de una situación de inundación en la cuenca son a) lluvias intensas, b) crecidas del Río de la Plata (sudestadas). Existe una última posibilidad c), resultante de una combinación entre ambos, aunque este fenómeno tiene una baja probabilidad de manifestarse (Berri, 2001 en González 2009b), motivo por el cual no se tratará con más detalle.

a) Las lluvias intensas

Llamamos así a la aparición de intensos aguaceros de corta duración que en general están precedidos por un fuerte viento superficial (Strahler, 1997, en González, 2009b). Las condiciones de inestabilidad se generan con el calentamiento de la atmósfera, motivo por el cual son más probables en los meses estivales. Sin embargo, también pueden producirse los llamados Complejos Convectivos de Mesoescala (CCM), los cuales, a diferencia de las tormentas típicas de verano, pueden desarrollarse en otoño, primavera e incluso en invierno (Berri, 2001 en González 2009b). Es importante señalar también que las condiciones climáticas de Buenos Aires (templadas y húmedas) favorecen la aparición de estos fenómenos y que además la ciudad no tiene una estación lluviosa definida, sino que precipita casi por igual en todos los meses. Todo esto indica que la ocurrencia de lluvia intensa es en alguna medida independiente de las condiciones generales de pluviosidad.

Es característica del régimen de pluviosidad de la Ciudad la existencia de lluvias intensas de extraordinaria variabilidad tanto espacial como

temporalmente, lo cual explica que las inundaciones impacten en forma diferencial incluso sobre áreas cercanas dentro de la cuenca, así como también que se de una muy irregular distribución de días tormentosos durante el año.

Un relevamiento periodístico de elaboración propia acerca de las últimas lluvias que ocasionaron inundaciones en el área de estudio, a partir del año de inauguración de las torres Mirabilia (2009) hasta mediados de 2012 (fecha de consulta), muestra que este tipo de eventos naturales es muy recurrente. Una gran inundación ocurrió en febrero de 2008, donde cayeron 40.9 mm entre las 6 AM y el mediodía (LND Noticias, 28/02/08); más adelante esto se repitió el 13 de noviembre del siguiente año (Clarín, 29/11/08). Una de las más importantes de los últimos años fue la que se registró en febrero del año 2010, donde llovieron 88.6 mm en tres horas (La Nación, 16/02/10). En mayo del mismo año, llovieron 52 mm en una hora y media (Perfil, 24/02/10). Casi un año después, el 20 de febrero de 2011, se registraron 69.3 mm de lluvia (Ámbito.com, 20/02/11). En 2012, el 3 de febrero, cayeron 50 mm de agua en tan solo 45 minutos (Página/12, 03/02/12).

b) Las crecidas del río de la Plata

Las crecidas del río de la Plata refieren al aumento del nivel de sus aguas, las cuales presionan sobre la costa de forma tal que se produce un “tapón hidráulico” que no permite el correcto desagüe de los arroyos que en él desembocan, como es el caso del Maldonado. La inundación que producen las crecidas del Plata afecta particularmente a la franja costera y no a la totalidad de la cuenca. Por este motivo, en nuestra área de estudio, las crecidas del río no son la principal causa de las inundaciones, sino que la afectación mayor se da con las lluvias intensas.

Estas crecidas pueden ser producto de dos fenómenos: la sudestada y el ingreso de ondas oceánicas. La *sudestada* es un viento local que se origina como resultado de la formación de un centro de baja presión ubicado en el sur de la Mesopotamia o Uruguay, que atrae vientos fríos emitidos por el centro de alta presión ubicado hacia el sur, frente a las costas de la Patagonia central o

sur de la provincia de Buenos Aires. La dirección del viento es justamente SE, friccionando el agua del río en dirección opuesta a su drenaje. En general, las sudestadas se concentran en la mayoría de los casos entre los meses de abril y diciembre (91% de los casos), con una mayor frecuencia en octubre y una menor en febrero. Sin embargo, una vez más el fenómeno presenta una gran variabilidad, en tanto la mayor sudestada del período 1900-1994 se registró durante un febrero.

En ingreso de ondas oceánicas responde a un fenómeno que se produce alejado de las costas, que provoca elevación del nivel del mar y cuyas ondas se propagan hasta el Plata. La particularidad de este fenómeno es que produce lo que se llama “inundaciones secas”, es decir con ausencia de precipitaciones.

Como se puede observar, si bien existen mediciones de estos fenómenos, existen incertidumbres respecto de aspectos fundamentales para poder analizarlos en función de anticiparse y planificar, principalmente en lo que refiere a la distribución temporal y espacial de las inundaciones por lluvias intensas y la variabilidad temporal del fenómeno de las crecidas del Plata. Se debe tener especialmente en cuenta para el análisis esta variable aquello que sostiene González (2009b): es importante explicitar y tener en cuenta aquello que desconocemos, para poder integrarlo cabalmente en la toma de decisión.

Construcción del espacio urbano: la canalización del arroyo

Vistos los elementos que hacen a la dinámica natural de la cuenca del Maldonado resulta importante completar el análisis con los detalles técnicos del entubado del arroyo, es decir, la variable tecnológica de las características físicas de la cuenca.

A principios del siglo XX se combinan la necesidad de sanear parte de la Ciudad, que aun no contaba con un sistema de desagües cloacales ni pluviales, con la de dar respuesta a las inundaciones recurrentes. En este marco, se decide canalizar el Maldonado y el resto de los arroyos de la Ciudad.

Para el caso del Maldonado, se optó por la canalización subterránea mediante el armado de una estructura de hormigón que se va ensanchando hacia su desembocadura. Hacia las décadas del 20-30, el crecimiento del Área Metropolitana y la mayor carga que en consecuencia debían transportar los conductos, llevaron a la decisión de construir dos canales aliviadores. El primero de ellos se encuentra en el curso superior del arroyo y deriva sus aguas hacia el Riachuelo a través del arroyo Cildañez. El segundo aliviador planteado para el curso inferior del arroyo nunca se construyó²⁷.

Desde el entubado del arroyo y la construcción de la avenida Juan B. Justo en su superficie, las condiciones naturales del área quedaron de alguna manera invisibilizadas, así como también se produjeron transformaciones que amplificaron la peligrosidad natural, potenciando las consecuencias catastróficas de la inundación. La escasez de espacios verdes y vacantes y la concentración de edificaciones en el área de riesgo son ejemplos de ello. Los primeros dos casos disminuyen la capacidad de infiltración del suelo por la progresiva impermeabilización, lo cual redundará en un aumento de la escorrentía. El último elemento implica una concentración de población que aumenta la cantidad de personas en situación de vulnerabilidad y recarga la cuenca.

El relleno de áreas bajas, como en el caso del Parque Tres de Febrero, modificó la ya suave pendiente de la cuenca, afectando el sistema de drenaje. A su vez, el entubado tiene problemas técnicos particulares que inciden directamente en la incapacidad de evacuar las aguas de la forma prevista. Entre ellos se pueden mencionar, en primer lugar, el escaso mantenimiento de las bocas de tormenta. En segundo lugar, el diseño hidráulico del conducto, donde la forma y la distribución de las columnas reduce la capacidad de desagüe a unos 125 m³/s, cuando fue planificado para alcanzar los 255 m³/s. (González, 2009b: 4-36) Por último, existen interferencias en la canalización

²⁷ Cabe aclarar que el aliviador inaugurado en 2010 por el Jefe de Gobierno porteño, Mauricio Macri, y el otro proyectado y construido –según folletos oficiales– en un 65%, es parte de una obra nueva y no la continuación de este proyecto.

por la presencia de puentes y cruces ferroviarios que reducen su capacidad de conducción (González 2009b: 4-37).

Por todo ello, se observan diferencias entre la evacuación real del conducto y la esperada en función de la obra original. La lluvia teórica que se tomó para realizar el diseño de la obra (1919) corresponde a una intensidad de 60 mm en 30 minutos. Es decir, a partir de tal intensidad de las lluvias es que se producen las inundaciones en la cuenca. Sin embargo, por la obsolescencia de los pluviales y las deficiencias propias del trazado original señaladas, ese valor es menor: Según estimaciones oficiales, "...cuando llueve más de 30 mm en una hora, el agua no drena bien" (GCBA, 2010)²⁸

Otros elementos que reducen la capacidad de la obra hidráulica son la progresiva eliminación del cordón cuneta y la repavimentación, obra que por un lado modifica la altura de las calles, afectando la pendiente y por tanto la esorrentía, y por otro lado, implica el reemplazo de adoquines, que poseen mayor capacidad de retención entre uno y otro. Ambas acciones, entonces, tienden, aunque sea en una proporción pequeña, a modificar el régimen natural de esorrentía. La avenida Juan B. Justo, por su parte, presenta lomadas en algunos cruces con avenidas importantes, reteniendo agua.

Al día de hoy, restan estudios que den cuenta de una posible ampliación de la peligrosidad a partir de la proliferación de TS (teniendo en cuenta variables como la presión en los servicios de desagüe cloacal o pluvial, el consumo energético, etc.) Algunos autores como Szajnberg (2010) y González (2009a) advierten que es probable que el área no esté planificada para recibir el impacto de estos nuevos emprendimientos. Sin embargo, un estudio aproximado de elaboración propia estima que la densidad de población por hectárea no sólo no crece, sino que se reduce en relación con otras manzanas construidas de la ciudad²⁹. De todas formas, para este caso de estudio sí puede hablarse de una densificación (aunque débil), en tanto se trata de manzana cuyo uso anterior no fue residencial. Por lo tanto, aunque no en

²⁸ Folleto oficial de difusión domiciliaria. Esta información también se encuentra disponible en la página web: <http://buenosaires.gob.ar/maldonado/>

²⁹ En el anexo III se detalla el cálculo estimativo

términos generales, sí se puede hablar de un aumento leve de población expuesta al riesgo por inundaciones en este caso³⁰. Es cierto además que pueden producirse algunas modificaciones locales/puntuales que afecten a otros vecinos. A escala Ciudad, también pueden influir en cambios en las pendientes por rellenos sucesivos, lo que puede alterar aun más el desagüe natural.

La última intervención: los túneles aliviadores del arroyo Maldonado

Hacia mediados del año 2011, el Gobierno de la Ciudad publicaba un folleto de repartición domiciliaria con información sobre la obra hidráulica del arroyo Maldonado, titulado “Gran obra que ya alivia las inundaciones”. Para mediados del año 2012, también se publicó información bajo un formato dinámico en un sitio web³¹. En varios medios gráficos consultados (La Razón, Perfil), se señala que se trata de “la obra hidráulica más importante de los últimos 100 años”.

La obra consiste en un sistema de aliviadores del entubado del arroyo Maldonado, que busca que durante lluvias intensas el agua se desvíe desde el conducto principal hacia nuevos conductos paralelos, ubicados debajo del emisario, que canalizarán el agua que supere la capacidad de conducción del entubado principal, el cual se encuentra, como ya fue dicho, saturado hace décadas, dando lugar a las inundaciones.

La forma de comunicar la obra pública es central para analizar la percepción que las personas tienen sobre la misma, y en esto los medios de comunicación y el gobierno son, una vez más, actores centrales. El diario La Razón, por ejemplo, publicó la noticia bajo el título “Maldonado. Terminan el túnel largo

³⁰ Para alcanzar la densidad de población de una manzana promedio, serían necesarias casi seis torres por hectárea. Desde este punto de vista, es interesante pensar que el problema no reside en la tipología edilicia en sí misma. La crítica a este tipo de emprendimientos es, a nuestro criterio, social, pero no estructural o morfológica. El problema no es el tamaño del edificio, sino el modelo de vida que se consume y la profunda tendencia a la elitización de la ciudad que este refleja. Si bien en este caso podemos hablar de densificación, porque se trata de un área que no estaba ocupada previamente, dicha densificación no es intrínseca de la tipología edilicia que estamos estudiando, sino que se explica por la transformación en los usos de suelo urbano.

³¹ La página es: <http://buenosaires.gob.ar/maldonado/>

para evitar inundaciones” (La Razón, 29/06/12). Pocos dan cuenta de que las inundaciones no se pueden *evitar* con esta obra, en todo caso se trata de mitigar el daño que ocasionan. Lo que subyace aquí es la tradicional mirada sobre la peligrosidad de los fenómenos naturales que supone que se puede eliminar, en vez de tomarla como una construcción propia de la dinámica social y trabajar sobre cómo mitigarla. De hecho, esa nota cierra con las palabras del Ministro de Desarrollo Urbano: “Si bien no se puede prometer el infinito, con estas obras no deberían ocurrir inundaciones como las de febrero de 2010”. Muchas otras notas insisten con asumir que la obra resolverá por completo el problema de las inundaciones.

Un dato que está publicado en la página mencionada, así como también en los folletos de entrega domiciliaria (aunque de manera indirecta), pero que sin embargo es minimizado y no se reproduce en los medios masivos, es que estas obras están pensadas para mitigar aquellas inundaciones de una ocurrencia inferior a 10 años. Los estudios registrados señalan que hay episodios de grandes inundaciones cada 30 años que no han sido contemplados en el cálculo de la nueva obra. Es decir, que las inundaciones no desaparecerán de la zona, a lo sumo pueden llegar a ser menos recurrentes, sin por ello ser menos peligrosas. Resulta curioso que este dato aparezca en la página, pero no sea reproducido: sólo lo pueden leer las miradas técnicas.

En suma, se pueden observar dos “facetas” de Palermo Pacífico: por un lado, las condiciones de accesibilidad y localización con respecto a zonas valorizadas, en un contexto de pautas culturales de consumo y extranjerizadas, han transformado este sub-barrio en un “territorio ganador”, tanto en el plano concreto (aumento del valor de suelo, mayores inversiones públicas y mejoramiento de los servicios en general) como en el de la percepción (el barrio “de moda”).

Por otro lado, se trata de una zona de riesgo de inundaciones, tanto por su base natural como a partir del resultado de la construcción histórica de la ciudad que allí se ha dado. Es destacable el rol que, una vez más, cumple la

obra pública de ampliación del entubado del arroyo, en tanto garantía de solución definitiva al problema de las inundaciones.

El punto es que, mientras que emerge como territorio ganador, sostenido por la publicidad tanto pública como privada, se reproduce en el barrio (así como también se amplifica) el ocultamiento del riesgo existente, el cual no es percibido, o al menos no es tan considerado como los aspectos “positivos” con los que cuenta.

5. VULNERABILIDAD CULTURAL: REPRESENTACIONES Y PERCEPCIÓN DEL RIESGO EN LAS TORRES MIRABILIA

En este apartado se presentan los resultados obtenidos a partir del relevamiento de la información primaria en las fuentes: páginas web, hemeroteca y entrevistas. A su vez, como ya fue mencionado en el capítulo 3, el análisis se ha complementado con los resultados obtenidos en Ainstein y Pérez (2012), de similar metodología y objetivos.

Como quedó mencionado, el cruce entre la representación de lugar y la percepción del riesgo permitirá develar las principales características de la vulnerabilidad cultural de los habitantes de las torres Mirabilia en tanto nuevos vecinos de Palermo Pacifico.

5.1. Los argumentos de venta de los agentes inmobiliarios

Tal como fue expresado en el apartado sobre la metodología, para relevar las estrategias de venta de los agentes inmobiliarios, se tomaron dos fuentes: relevamiento telefónico con los propios agentes inmobiliarios, por un lado, y relevamiento de información periodística, por el otro. La información periodística, a su vez, fue relevada en forma digital cuando se buscaron artículos que hablaran sobre el emprendimiento, y en formato papel para relevar publicidad gráfica, la cual nos da pautas acerca de qué elementos se eligen priorizar para vender las unidades.

Como se verá más adelante, los actores sociales centrales de esta investigación han sido los habitantes de las torres Mirabilia y los agentes inmobiliarios. Sin embargo, los medios masivos de comunicación, así como el

Estado a través de estos, también han sido relevantes en relación con los objetivos.

Relevamiento digital de artículos sobre las torres Mirabilia

El relevamiento digital de artículos periodísticos que dieron cuenta del “fenómeno” de las torres Mirabilia se realizó en base a la consulta de los diarios Clarín y La Nación. Por los resultados a los que se arribó, el análisis de ambas fuentes se presentará por separado.

a) *Diario La Nación*

A partir de la metodología utilizada que se señaló en 3.2., la búsqueda de estos artículos arrojó, para el caso del diario La Nación, unos 22 resultados ubicados entre los años 2005 y 2009, de los cuales fueron tomados para analizar 13, ya que el resto mencionaba el proyecto sólo tangencialmente.

No se encontraron artículos sobre el tema después del año 2009. La primera conclusión a la que se puede arribar en este sentido es que todos los artículos fueron publicados antes de la inauguración de la obra, lo cual da la pauta de que se trata de publicaciones “de promoción” del emprendimiento, que arrancan a mediados de 2005, un año después de comenzadas las obras. Tal carácter promocional de los artículos se soslaya bajo una apariencia desinteresada y meramente explicativa de una “tendencia urbana”.

La caracterización del emprendimiento, según el análisis de las fuentes periodísticas, puede organizarse en dos aspectos: uno, donde se destacan los cambios que llegarían/ llegaron al barrio; y el segundo aspecto se refiere a las torres propiamente dichas y los argumentos que las hacen “comprables” o deseables.

Con respecto a las torres en relación a Palermo, más específicamente a Palermo Hollywood, en los artículos periodísticos se ve un juego donde, como se expresara más arriba, las Mirabilia aparecen como una bisagra para el

barrio, que pasaría de ser una zona degradada a otra muy codiciada por los inversionistas y ciertos grupos sociales muy reducidos y “exigentes”. La principal operación discursiva es la idea de reconversión del barrio, donde se construye un contraste entre una zona abandonada, de viejas actividades económicas hace tiempo caducas (bodegas, terminales de ómnibus), playones de ferrocarril abandonados, y otra zona que, mediante las inversiones inmobiliarias de las Mirabilia primero, y de las Torres Quartier, el edificio de Swiss Medical y la reconversión de otros espacios poco tiempo después, convierte al barrio en una zona *deseable*, propicia para las inversiones y para vivirla, por la calidad de sus servicios.

Aunque no se señalan características socio-económicas de los vecinos “tradicionales” del barrio, se insiste con un “nuevo perfil” de habitante, que busca en estos emprendimientos exclusividad y prestigio. Como muchos artículos lo indican, las operaciones de marketing para vender las unidades están basadas en la oferta ya no de un bien o servicio específico, sino de un “estilo de vida”:

Así, desarrolladores, constructores, agentes inmobiliarios, no se limitan a buscar un buen terreno, un eficiente diseño arquitectónico y un inteligente plan de ventas, sino que pueden llegar a ocuparse de reinventar barrios (...). Así, en verdad, lo que parecen vender no son casas, pisos o departamentos, sino estilos de vida (La Nación, 01-12-2007)

Es un proyecto sin igual dentro del mercado, no solo por su inversión de más de 35 millones de dólares, sino también por el estilo de vida que propone (Entrevista al titular de PROMIRA, La Nación, 04-06-2004)

Si bien la construcción de un ideal de barrio es en sí misma una estrategia para vender las unidades, existen características propias del emprendimiento que son destacadas. Las que se eligen son, según expresan los agentes desarrolladores –y los propios redactores del diario- en los principales medios gráficos, las siguientes:

- Ubicación estratégica dentro del corredor norte. Cerca de atractivos como los bares de Palermo Hollywood
- Accesibilidad única con cualquier modo de transporte
- Perfecta combinación entre diseño, confort y naturaleza
- Flexibilidad de las plantas (que pueden modificarse según las necesidades de cada comprador),
- Detalles de categoría
- *Amenities* o servicios de alta categoría (piscina semiolímpica climatizada, hidromasaje, spa, minimarket, kids club, microcine, putting green, fitness center, quincho con parrilla, una sala de lectura y business center, circuito aeróbico, sky meeting, restó-bar, salones de usos múltiples, miradores panorámicos, cabina de vigilancia 24 horas con control de acceso, vestuarios para personal y servicios, laundry, grupo electrógeno y sistema de detección y extinción de incendios)
- Es exclusivo por el estilo de vida que propone
- Posibilidad de financiación
- Los valores subirán cuando finalicen otras obras de la zona (edificio Swiss Medical, Torres Quartier, Polo tecnológico, Palacio Arévalo, Multiespacio Palermo Centro), lo que lo convierte en una alternativa de inversión muy atractiva
- Grandes espacios verdes (parque de 10.000 metros cuadrados)

Con el objetivo de visualizar cuáles son las estrategias de venta principales, se organizó una tabla (ver Tabla 6) que sintetiza y jerarquiza la información relevada, transformando las frases extraídas textualmente en variables, que luego serán retomadas en el análisis de las entrevistas.

Tabla 6. Cantidad de menciones en los artículos relevados de las variables analizadas (argumentos de venta), Diario La Nación

ARGUMENTOS DE VENTA	CANTIDAD DE MENCIONES
Accesibilidad	3
Ubicación	3
Posibilidad de Inversión	2
Flexibilidad de las plantas	2
Exclusivo estilo de vida	2
<i>Amenities</i>	2
Detalles de categoría	1
Perfecta combinación entre diseño, confort y naturaleza	1
Posibilidad de financiación	1
10.000 metros cuadrados de parque	1

Fuente: elaboración de N. Lerena en base al relevamiento periodístico

Un tema que a priori creímos que sería un argumento fundamental con peso propio y no se relevó en los diarios en forma independiente fue el de la variable “seguridad”, que aparece mencionada junto con otros *amenities*, como uno más. Otra cosa que no se publicita entre los *amenities* o servicios que se ofrecen es algún plan de contingencia contra inundaciones, como podrían ser sistemas de retrobombeo, los cuales existen en el emprendimiento. En cambio, sí se menciona que el edificio está preparado para afrontar otros riesgos, como incendios o cortes de luz. La pregunta inmediata que surge es por qué existe esta desigualdad en los planes de contingencia. ¿Es por que sólo los que se mencionan son obligatorios?, y en todo caso, ¿por qué un plan de contingencia ante inundaciones no lo sería, si se trata de un área con riesgo hídrico? Se observa cómo, adrede o por simple omisión, la invisibilización del riesgo por inundaciones opera en estos artículos.

De todos los artículos relevados, sin embargo, hay uno que menciona la existencia de las inundaciones como un hecho recurrente que se ha tenido en cuenta para la construcción: se trata del edificio de Swiss Medical. Al caracterizar el tipo de construcción elegida, se aclara que:

El recuerdo de las inundaciones hizo que se eleve en 90 cm. la plata baja del edificio, con un acceso peatonal con escalinata y rampa, y el desarrollo de la importante sala de máquinas que requiere un sanatorio de 18.000 metros cuadrados se hicieron en las dos últimas plantas del edificio, en los pisos 12 y 13 (La Nación, 01-11-2006)

Lo curioso del extracto es que se habla de las inundaciones como un hecho que forma parte de la historia del barrio, de un pasado, reforzando la idea de reconversión y revitalización. Sin embargo, es un hecho frente al cual se eligió tomar los recaudos a los que se hace mención³². Esto muestra que aquí reside al menos una contradicción discursiva que, aunque no haya sido premeditada, encubre una realidad del barrio.

b) *Diario Clarín*

Para el caso del diario Clarín, el buscador arrojó 16 resultados entre los años 2005 y 2011, pero sólo fueron pertinentes para esta investigación los artículos hasta el año 2007. Esto arrojó entonces un total de 7 artículos relevados. Los artículos corresponden a la sección *La Ciudad* del diario y al suplemento *Arquitectura*.

Al igual que para el relevamiento del diario La Nación, los artículos que mencionan a las torres Mirabilia van desde el año 2005 al 2007, es decir, una vez más antes de la inauguración del emprendimiento, lo cual refleja la necesidad de ese momento de mostrar la novedad y, a la vez, instalar el discurso de las TS como nueva tipología urbana y de transformación del barrio. Esta última idea es muy recurrente, apareciendo en la mitad de los artículos relevados.

³² Como se verá más adelante, esto se repite en el relato de una entrevistada.

Y al [*showroom*] de Mirabilia, en Juan B. Justo y Soler, le construyeron **un bar con vista a las maquetas de las torres** que le cambiarán el pulso a Palermo (Clarín, 14/05/2006)

Cambios en Buenos Aires: planes para la Avenida Juan B. Justo. Palermo, el barrio de la metamorfosis (título, Clarín, 09/08/2006)

Transformaciones urbanas: edificios que se elevan hasta los 170 metros de altura (título, Clarín, 18/06/2006)

Transformaciones urbanas. Palermo Boulevard, la nueva cara del barrio de moda (título, Clarín, 17/07/2005)

En el caso de este periódico, hay una clara orientación de los perfiles de lectores. Mientras que en los artículos del suplemento *Arquitectura* el tratamiento de la información en este periódico resultó ser muy similar al de La Nación, con el mismo objetivo de promocionar los emprendimientos - colaborando así con los intereses de las inmobiliarias-, en el caso de la sección *La Ciudad*, este objetivo está menos claro, más difuso. De todos modos, también aparecen otras miradas en el suplemento *Arquitectura*.

A diferencia de lo que se observa en La Nación, en el diario Clarín se muestran puntos de vista diferentes, dando cuenta de controversias con respecto a estos emprendimientos. Si bien se destacan los rasgos generales de las torres, se entrevista a agentes inmobiliarios, arquitectos y desarrolladores, quienes describen los aspectos positivos del emprendimiento, los artículos suelen tomar mayor “distancia” y señalar otras características asociadas al fenómeno, incluso algunas negativas. Los problemas que mencionan son el posible impacto negativo que pueden tener estos edificios en los barrios en relación a “servicios públicos” (sin explicitar a qué se refiere con esto) y “caos del tránsito”, y la tendencia al aislamiento y la exacerbación de lo privado (Clarín, 10/04/2006). Además, se muestra la tensión entre los vecinos viejos que se oponen a los cambios en el barrio, y las empresas constructoras o inmobiliarias (Clarín, 18/03/2006 y 18/06/2006).

Sin embargo, tan sólo dos de ellos hacen mención a las inundaciones del barrio de Palermo como una tensión o un problema implicado en estos desarrollos. En un caso, señalándolas como “el problema pendiente”, aunque inmediatamente, continúa:

Pero esto cambiará con la construcción de “conductos aliviadores para el arroyo Maldonado que solucionarán el problema a partir del año que viene”, según el ingeniero Adrián Quaini, director general de Hidráulica de la subsecretaría de Obras y Mantenimiento del Gobierno porteño (Clarín, 9/8/2005)

Cabe destacar que dichas obras fueron inauguradas 6 años después de la fecha prevista, y entre estos dos momentos, como ya ha sido presentado, se sucedieron inundaciones habituales. También hay que tener en cuenta que lo que se presenta como “solución” es en realidad una medida preventiva que de ningún modo elimina el riesgo; la obra mitiga, como ya ha sido mencionado, inundaciones de hasta 10 años de recurrencia.

En el otro caso, directamente se mencionan las obras de saneamiento como condición de posibilidad del desarrollo de las torres Mirabilia y otros edificios del eje J. B. Justo:

Con las últimas obras de saneamiento del arroyo Maldonado, en el gobierno porteño aseguran que “ya no se inunda”. El dato habría sido clave para convencer a los inversores, que buscan terrenos para construir. (Clarín, 17/07/2005)

En ambos artículos, se observa cómo se (des)comunica el riesgo por inundaciones, tanto desde los medios como desde el propio Estado (a través de ellos).

Pero en rasgos generales, y más allá del caso puntual que nos ocupa –las inundaciones–, el lector del Clarín cuenta, entonces, con mayores herramientas para “problematizar” la novedad de las TS que los lectores de La Nación, donde la pauta publicitaria es mucho más “agresiva” y el contenido se presenta

más orientado a la compra del emprendimiento que al análisis social del fenómeno. Sin embargo, al respecto de las inundaciones, el riesgo se sigue negando, soslayando o comunicando parcialmente.

Con respecto a las estrategias de venta, aparecen en este diario el *marketing urbano*, tanto para las TS en general (y las Mirabilia en particular) como para el barrio de Palermo, con sus “sub-barrios”:

Mientras el debate en la zona sigue abierto, ya están en marcha varios proyectos que anticipan una **gran transformación**. Palermo Boulevard es la nueva marca pensada por los inmobiliarios para presentar las obras, que aportarán vivienda y mejor comunicación entre las zonas de moda de Palermo Hollywood y Soho (Clarín, 09/08/2005, subrayado en el original)

Ahora, los ladrillos vienen con marca registrada. Detrás de los grandes emprendimientos inmobiliarios hay un ejército de publicistas, relacionistas públicos, artistas y diseñadores gráficos. Con grandes presupuestos, se ocupan de elegir el nombre de las torres y condominios VIP y promocionar un estilo de vida con **las mismas estrategias que el marketing aplica a una gaseosa** o nuevas zapatillas (Clarín, 14/05/2006, subrayado en el original)

Arquitectura, marketing y relaciones públicas. Una fórmula que está copando el mercado de estas lujosas ciudades en miniatura (título, Clarín, 14/05/2006)

Al igual que para el caso del diario La Nación, a continuación se presentan los principales argumentos de venta desplegados en el diario Clarín, organizados en la Tabla 7 según la cantidad de menciones.

- Exclusivo estilo de vida/ vivienda de lujo
- Servicios de alta generación (circuitos aeróbicos, piscina climatizada, resto bar, *business center*, *minimarket*, microcine, *putting green*, spa
Importante espacio verde
- Vistas privilegiadas
- Accesibilidad
- Posibilidad de inversión

- Flexibilidad de las plantas
- Integradas al barrio (Palermo Hollywood)
- Seguridad

Tabla 7. Argumentos de venta y cantidad de menciones en los artículos del diario Clarín

ARGUMENTO	CANTIDAD DE MENCIONES
Exclusivo estilo de vida/ vivienda de lujo	4
Servicios de alta generación o <i>amenities</i>	4
Importante espacio verde	3
Vistas privilegiadas	3
Accesibilidad	1
Posibilidad de inversión	1
Flexibilidad de las plantas	1
Integradas al barrio (Palermo Hollywood)	1
Seguridad	1

Fuente: elaboración de N. Lerena en base a relevamiento periodístico

Relevamiento en papel de las publicidades periodísticas

Como ya se indicó en la metodología, se tomó una muestra de un año (2006) para observar en las publicidades periodísticas del diario La Nación de qué manera se realizó la promoción gráfica o visual del emprendimiento, como complemento de los artículos periodísticos. A partir de la muestra de los *Avisos Clasificados*, puntualmente de la sección "Propiedades y Countries", se observan los siguientes resultados³³.

³³ Las imágenes analizadas se encuentran en el Anexo II

Durante el mes de enero, todos los sábados del mes se publicó una pequeña propaganda, sin frases ni argumentos de venta explícitos. Se menciona la decisión de ubicarlas en Palermo Hollywood y la existencia de “full top amenities”.

En el mes de febrero, nuevamente durante todo el mes, se publicó los días sábado una propaganda, esta vez más grande -ocupando casi toda la página-, y el último sábado del mes el formato de la misma varió un poco, mientras que el contenido es casi el mismo. En ambos casos, la propaganda hace referencia a la localización de las torres con respecto a “el diseño, la moda y la mejor cocina gourmet”, es decir, las ventajas locacionales y los servicios de categoría que esta zona posee. Luego de esta leyenda, aparece una foto donde las torres se imponen y sobresalen del resto de la trama urbana, destacándose, y por último, una descripción de los *amenities* del emprendimiento. La publicidad finaliza con el slogan “Viví Mirabilia. Dejate sorprender”, lo cual reproduce la idea que desarrolláramos anteriormente sobre la venta, más que de un bien material, de un estilo de vida.

Durante marzo y abril, la aparición de la publicidad se hace quincenal, y se repite el formato y contenido publicitario de febrero: un recuadro que ocupa todo el alto del diario en el borde derecho.

De mayo en adelante, la aparición deja de seguir una regla: se observa que en algunos meses es quincenal y en otros, semanal. En cuanto al formato, el tamaño va cambiando, pero el contenido general es el mismo. Lo que se agrega desde este mes es una foto con una unidad ambientada, como un *showroom*. El contenido textual es el mismo que en los meses anteriores.

La Tabla 8 sintetiza la información relevada.

Tabla 8. Argumentos de venta y cantidad de menciones en las publicidades gráficas, diario La Nación.

ARGUMENTOS DE VENTA	CANTIDAD DE MENCIONES
<i>Amenities</i> (Parque de 9.000 metros cuadrados con <i>putting green</i> , dos piscinas, canchas de tenis, gimnasio, área deportiva, <i>Kid's club</i> , <i>Business Center</i> , <i>Sky-Meeting</i>)	3
Palermo Hollywood	3
Increíbles vistas al río y la ciudad	2
La más alta calidad de vida	2
Viví donde está la moda, el diseño y la mejor cocina gourmet	2
Excepcional diseño [del edificio]	2

Fuente: elaboración de N. Lerena en base al análisis de información periodística

En conclusión, se observa que las publicidades gráficas continúan la “campana de venta” que se hace con los artículos relevados en formato digital, y los elementos de análisis resultan los mismos: los argumentos centrales son la localización cerca de servicios de categoría (diseño, moda y gourmet), la presencia en el edificio de *amenities* y la venta de “un estilo de vida”.

Síntesis del relevamiento periodístico

Para organizar el relevamiento periodístico, se agruparon en categorías el total de los argumentos de venta de los agentes inmobiliarios, de manera de poder observar sintéticamente cuáles son aquellos argumentos más veces mencionados en estos medios en función, además, del espacio al que cada argumento hace referencia (la propia torre, su entorno o ambos). Los resultados se sintetizan en la Tabla 9.

Tabla 9. Síntesis de argumentos de venta y cantidad de menciones para todas las fuentes consultadas.

ARGUMENTOS DE VENTA	ESPACIO REFERENCIADO	LA NACION	CLARIN	GRÁFICA (LA NACION)	CANTIDAD TOTAL DE MENCIONES
<i>Amenities</i>	Torre	2	4	3	9
Estilo de vida	Torre	2	4	2	8
Ubicación	Entorno	3	--	2	5
Vistas privilegiadas	Torre	3	2	--	5
Accesibilidad	Entorno	3	1	--	4
Gran superficie de parque	Torre	1	3	--	4
Integradas al barrio (Palermo Hollywood)	Entorno	--	1	3	4
Posibilidad de Inversión	Torre	2	1	--	3
Flexibilidad de las plantas	Torre	2	1	--	3
Combinación entre diseño, confort y naturaleza	Torre/ Entorno	1	--	2	3
Detalles de categoría	Torre	1	--	--	1
Posibilidad de financiación	Torre	1	--	--	1
Seguridad	Torre	--	1	--	1

Fuente: elaboración de N. Lerena en base al relevamiento periodístico

Como puede observarse en la tabla, la presencia de *amenities* y la venta de un “estilo de vida” han sido los argumentos más veces mencionados como parte de las estrategias de venta de los agentes inmobiliarios.

La estrategia de marketing se apoya fuertemente sobre la presencia de *amenities*, que complementa un “estilo de vida” propio de las TS, diferente al

resto. Esto se refuerza si además se considera el argumento “combinación entre diseño, confort y naturaleza” propio de la torre y su entorno, como un enunciado que también sostiene un estilo de vida distinto.

Por atrás se ubican las referencias a la ubicación y accesibilidad, que si bien son importantes, no lo son tanto como la posibilidad de acceder a un estilo de vida y la comodidad de los *amenities*.

Es interesante además que 1) la integración al barrio aparece medianamente mencionada (cuando de las entrevistas, como se verá luego, surge algo bastante diferente) y 2) que la seguridad tenga solo una mención, cuando se podría suponer que la venta se apoyaría mucho más sobre esta variable.

Relevamiento Web y llamado a inmobiliarias

Luego de una búsqueda web de ofertas de alquileres temporarios (fundamentalmente orientados a visitantes extranjeros) y venta, se obtuvieron datos de 4 inmobiliarias que ofrecían departamentos en las torres Mirabilia: *Quicksale Propiedades*, *Grinberg Propiedades*, *Realty Buenos Aires* y *Estudio LCA* y *Reals Argentina*. Se realizó un llamado telefónico a aquellas empresas que ofrecían su teléfono de contacto, obteniéndose acceso a las primeras tres. Bajo el pretexto de una búsqueda de alquiler temporario, se les preguntó a los agentes si era cierto que la zona se inunda.

En el caso de *Quicksale Propiedades*³⁴, luego de un silencio incómodo ocasionado por la sorpresa de la pregunta, quien atendió concluyó que “se inundó una vez [las torres Mirabilia], pero después se puso una bomba y no hubo problemas”. No se hizo mención alguna de la obras del Maldonado.

³⁴ Link de acceso a la publicación:

http://casas.trovitargentina.com.ar/index.php/cod.frame/url.http%253A%252F%252Fwww.quick%252Fsale.com.ar%252Fficha.php%253Fid%253D101023%2526utm_source%253Dtrovit%2526utm_medium%253Dportal%2526utm_campaign%253Dtrovit/id_ad.b1F1_L8P91x/type.1/what_d.torre%20mirabilia/pos.2/org.1/pop.1/publisher_id./referer_id.1/t.1

Al llamar a *Grinberg Propiedades*³⁵, luego también de un silencio por la sorpresa de la pregunta, la respuesta inmediata de la vendedora fue que la zona no se inunda. Sin embargo, luego de unos segundos, continuó que “las inundaciones sucedieron y por ahí siguen sucediendo, nada es un imposible”; acto seguido argumentó, “imaginate que estas torres son las más importantes de la ciudad”. En este caso, una vez más, no se hizo mención de las obras públicas del Maldonado.

Por último, *Realty Buenos Aires*³⁶ respondió, al iniciar la comunicación y consultar si continuaba en alquiler un departamento en las torres Mirabilia, que en ese momento “no estamos haciendo alquileres”, precipitándose a cortar la comunicación.

Lo que se observa en las llamadas telefónicas a las inmobiliarias es que no tienen un discurso preparado para responder a la pregunta acerca de las inundaciones en la zona. Lo que se observó en las dos comunicaciones que pudieron concretarse es una gran sorpresa e incomodidad ante la pregunta, lo cual redundó en respuestas superficiales, confusas y de sentido común, sobre todo en el caso de *Grinberg*.

Si bien ningún estudio inmobiliario parece desconocer el fenómeno, podemos inferir, a partir de la sorpresa frente a la pregunta, que los clientes no suelen preguntar sobre el riesgo por inundaciones a la hora de solicitar información sobre el emprendimiento, lo que se traduce en una falta de “esquema de respuesta” de venta por parte de los promotores. Al contrario de lo que se suponía por los resultados de las entrevistas con los habitantes de las torres (ver apartado 5.2.), ninguna inmobiliaria hizo referencia a las nuevas obras de ampliación del arroyo Maldonado como solución (ni definitiva ni parcial) contra el riesgo por inundaciones.

³⁵ Link de acceso a la publicación: <http://aviso.zonaprop.com.ar/2110307-humboldt-2000-palermo-hollywood-palermo-capital-federal>

³⁶ Link de acceso a la publicación: <http://www.realtybuenosaires.com/property/34560-033-departamento-en-argentina-capital-federal-buenos-aires-palermo>

5.2. Las representaciones sobre el barrio y la percepción de riesgo por inundaciones de los habitantes de las torres

En primer lugar, importa alertar acerca de los alcances de esta investigación. Dada la complejidad para captar entrevistas, y la escasez de recursos disponibles (fundamentalmente tiempo), pudieron concretarse tan sólo cuatro entrevistas en profundidad. Como fue señalado al dar cuenta de la metodología, se desplegaron diversas estrategias para poder obtener entrevistas, en vistas de las dificultades para captarlas. Al agotarse la “bola de nieve”, se complementó el análisis de las entrevistas realizadas con un relevamiento previo, realizado por Ainstein y Pérez (2012), el cual, como ya fue mencionado, cuenta con algunas variables que fueron útiles para esta investigación. Es importante considerar, de esta forma, que los resultados de las entrevistas y las conclusiones a las que se arribe, si bien marcan una tendencia, son siempre preliminares y deben ser ajustados o profundizados con nuevas entrevistas a futuro. En el Anexo I.2 se presenta un esquema de relaciones establecidas, donde figuran tanto las entrevistas concretadas como las que, por diversos motivos, quedaron pendientes.

A partir del procesamiento de las entrevistas, se pudieron sacar varias conclusiones, muchas de las cuales abren nuevos interrogantes.

Las motivaciones para la elección de residencia

En general, los entrevistados manifestaron bastante independencia con respecto al rol de los agentes inmobiliarios a la hora de elegir las torres Mirabilia. Si bien algunos visitaron el emprendimiento acompañados por estos agentes, durante las entrevistas no se reconoce una influencia a la hora de definir la adquisición de la propiedad. En todos los casos, la motivación fundamental estuvo ligada a la “oportunidad económica” que significó -bajo la modalidad de compra en pozo o cesión de boleto.

Algunas de las características del emprendimiento relevadas en los periódicos fueron señaladas al responder cuáles habían sido las razones que llevaron a elegir ese lugar de residencia. La gran superficie parqueada, una de las

características menos señaladas en la bibliografía pero que aparece con mucho énfasis en las publicidades y los artículos periodísticos, es la que recibió más cantidad de menciones, junto con el tema de la seguridad. Además, aparecieron características como la vista abierta y la luz, que si bien son destacadas en el relevamiento periodístico realizado, no ha sido un rasgo de relevancia en la bibliografía consultada. Los *amenities* también se señalan como una motivación, e incluso en algunos casos como una condición de residencia:

Sí, vivo ahí por los *amenities*, es por lo único por lo que vivo ahí. Mi departamento es chico, y por ahí por la misma plata podría mudarme a un departamento mucho más grande. Elijo vivir ahí por los *amenities*, por mi hijo más que nada. Va al jardín ahí a la mañana y a la tarde, uso el quincho, pileta, salón... (Bárbara, entrevistada).

Sin embargo, algunas características del emprendimiento, que aparecen en la bibliografía consultada como importantes, -tales como la accesibilidad y el transporte-, no fueron mencionadas por ninguno de los entrevistados. Tampoco el acceso a los espacios verdes (como el Parque Tres de Febrero), de importancia en la bibliografía, fue un elemento relevante a la hora de definir el lugar de residencia de estos habitantes.

Representaciones acerca del barrio

En lo que refiere a la percepción sobre el barrio, todos los casos hicieron mención de su gran transformación y ninguno se mostró del todo a gusto con el mismo. Todos perciben el carácter heterogéneo del barrio, tanto en lo que refiere a los usos del suelo, como a la calidad de las viviendas y a los grupos sociales presentes.

Resulta contundente a la hora de mencionar la pregunta “¿hay algo que considere riesgoso en el barrio?” la respuesta ligada al lugar común -la “inseguridad”-, y sólo en un caso se aludió a las inundaciones, pero para explicar que –dadas las obras- ya no se trataba de ningún riesgo. Todos los

entrevistados, además, coincidieron en percibir que el barrio en el que residían anteriormente es mejor que el actual, principalmente en lo que refiere a cantidad de servicios cotidianos (compostura de calzados, panaderías, farmacias, etc.) y seguridad. De cualquier modo, la pauta publicitaria parece haber hecho efecto, ya que en todos los casos, más o menos directamente, se observa que hay una confianza en la transformación del barrio a futuro, como una apuesta. Los nuevos emprendimientos para uso residencial, el edificio del CONICET, la aparición paulatina de locales comerciales de servicios de necesidad cotidiana (en especial bajo el formato de grandes cadenas comerciales), el proyecto del Shopping abierto en los terrenos de las ex bodegas Giol, la transformación de terrenos ferroviarios anteriormente librados a procesos de tomas en canchas de fútbol, entre otros, son ejemplos que los entrevistados señalan como garantía de confianza en un “barrio que promete”. Sin embargo, curiosamente en un caso el entrevistado se encarga de aclarar, luego de mencionar estos proyectos que, “la perspectiva de mejoras no fue un factor influyente en la decisión, ni siquiera el tema de las obras por la inundación”.

Es decir que las representaciones sobre el barrio que poseen estos habitantes están ligadas a una promesa: “a futuro este lugar va a ser mejor”. Y es interesante observar cómo, en esa promesa, hay una apuesta en juego a la hora de elegir ese lugar para residir. Es decir que en la decisión está implícito un tipo de riesgo: el riesgo de que aquella promesa no se cumpla. Tanto el riesgo por inundaciones como este nuevo riesgo están, entonces, presentes en la vida de los habitantes de las torres, aunque ambos invisibilizados.

Otra observación interesante es la relación que se establece entre el “adentro y afuera” de las Mirabilia. Mientras que la bibliografía hace hincapié en la aparente condición de aislamiento de quienes deciden habitar en este tipo de emprendimientos, algunas entrevistas dan cuenta de la existencia de una mayor relación con el resto del barrio de la que se suponía. Aunque hay decisiones que priorizan mantenerse adentro, estos habitantes recorren el barrio, caminan, pasean y compran en las inmediaciones de sus hogares. Otra observación durante el relevamiento de campo fue el intenso movimiento de

gente dentro de las torres, y el gran flujo adentro-afuera, fundamentalmente en automóvil. De todos modos, los entrevistados en todos los casos manifiestan que el barrio, sin bien se está transformando, es *feo*, tanto en términos absolutos como relativos (en comparación con el lugar de residencia anterior u otros evaluados ante la decisión de la mudanza). La zona de puente Pacífico y Plaza Italia, la propia Avenida J. B. Justo, son percibidas como inseguras, y ciertos usos de suelo tradicionales (galpones, casas de clases populares, etc.) también se constituyen en los discursos como “aspectos a mejorar del barrio”. Si bien son lugares que forman parte de las “rutas cotidianas” –siempre a medida que aparecen ciertos servicios considerados fundamentales, como cafés, cadenas de supermercados y farmacias, etc.- todavía se ve reflejado en los relatos un fuerte contraste entre “el adentro y el afuera” (lo feo, lo que no debería estar allí). Incluso se puede arriesgar que estos actores toman el discurso de los promotores y levantan la apuesta a la transformación del barrio.

Algo que aparece con bastante claridad en las entrevistas es la cuestión del “estilo de vida”, fundamentalmente en lo que refiere a las pautas extranjerizadas. Al momento de hablar de los pequeños comercios cotidianos, una entrevistada señalaba que

ahora es como que hay más lugares para desayunar, y que abren más temprano, y... bueno, yo digo “falta un Farmacity”, que no entiendo todavía que no haya, y un Starbucks (Bárbara, entrevistada)

En esta misma línea, otro entrevistado hace mención al conflicto que le significó la necesidad de contar con dos cocheras (para una familia compuesta por dos individuos), y una entrevistada relata un viaje a Japón para explicar cómo se les ocurrió vivir en un rascacielos.

Con respecto a la heterogeneidad del barrio que surge del análisis, merecen ser señaladas algunas cuestiones más. Los entrevistados se preguntan “qué hace allí” el área de los playones del ferrocarril ocupada por recicladores urbanos, la gente durmiendo en la calle, etc., pero quizás la pregunta correcta debería ser “qué hacen las torres Mirabilia allí”, rompiendo con las

características tradicionales del barrio y al mismo tiempo funcionando como bisagra para operar las transformaciones que se pretenden desde los sectores sociales más concentrados.

El caso que tomamos desde fuentes secundarias (Ainstein y Pérez: 2012) arrojó resultados similares. De las variables que se analizan, no son consideradas por el entrevistado/a ninguna, salvo “abastecimiento”, que resulta “valorado pero de imposible consecución”, y “status social”, que resulta “considerado, aunque con carácter subsidiario”. Si bien no contamos con el cuestionario realizado, en la tabla síntesis analizada aparece la cuestión de los comercios cotidianos bajo la variable “abastecimiento”, dentro de una categoría más general de “actividades periódicas”, con una percepción negativa por parte del entrevistado/a. El caso de “status social” aparece dentro de la categoría más general “valor simbólico”, y podría englobar la cuestión de los *amenities*, que también es mencionada por los entrevistados, aunque obviamente no en esos términos.

La percepción de riesgo por inundaciones

Con respecto al tema central de esta investigación, se observó que, salvo por un caso –y luego de ser mencionadas-, las inundaciones no son percibidas como problemáticas. De hecho, ningún entrevistado hizo mención de las inundaciones antes de que se hiciera una pregunta explícita. Varios han vivido inundaciones importantes, principalmente la de febrero de 2010. En todos los casos relevados había conocimiento de que se trata de un área inundable, pero la confianza en las obras públicas fue el justificativo en la mayoría de los casos –aunque no todos-. De todos modos, salvo un caso que sí lo consideró determinante, la obra pública no fue un elemento evaluado al elegir el lugar de residencia, sino que esto responde a motivos de lo más variados. El caso más claro es el de una entrevistada quien, luego de señalar que las inundaciones eran algo que había ocurrido en el pasado y que no interrumpían su cotidianeidad (“Yo viví las primeras inundaciones y después nunca más pasó nada (...) la inundación fue muy al principio”), expresó que los días en que el pronóstico anunciaba posibles tormentas intensas pide retirarse temprano de

su trabajo para asegurarse de poder llegar a su casa. Se podría pensar que la vecina pone en práctica un “plan de contingencia” propio.

Resulta contundente la apreciación de un entrevistado, quien después de relatar que una inundación (la de febrero de 2009) llegó a un metro en el estacionamiento y arruinó unos equipos de aire acondicionado aún por colocarse que estaban guardados en las bauleras, aseguró que “nadie percibe la inundación como un riesgo, lo que te puede pasar es mínimo y una vez cada tanto”, y que “sabía perfectamente que era un barrio inundable. Lo tomé en cuenta, pero me gustó tanto el proyecto que seguí adelante”. Además, esta misma persona, aun sabiendo de la inundación de las cocheras, manifestó como “lo más molesto” de la decisión de mudarse el hecho de no conseguir los dos lugares que necesitaba para sus coches. Es decir, aun sabiendo desde la propia experiencia que los autos corrían riesgo de arruinarse, no hubiese tenido problemas en comprar un lugar más, además del que venía con el boleto de compra. Esto señala la poca importancia que se le otorga a la posibilidad de pérdidas materiales ante una inundación, o bien da cuenta de la confianza de este entrevistado de que eso no volverá a ocurrir.

La confianza en la obra pública (los aliviadores del entubado del arroyo) estuvo manifiesta como rasgo general en todas las entrevistas, aunque con matices. Algunos, entre quienes se encuentra el Intendente, creen que las obras del Maldonado han sido una condición de posibilidad fundamental del desarrollo del emprendimiento y el barrio en general. Todos registraron desde la experiencia las obras en las calles transversales a la avenida J. B. Justo, fundamentalmente en la esquina de Nicaragua y Humboldt. La fuente de información de las obras ha sido en todos los casos los medios masivos de comunicación, salvo en uno, que se enteró de las obras al verlas directamente siendo ejecutadas en la vía pública.

Se observa que los entrevistados, si bien conocen la existencia de estas obras, no tienen muy en claro los detalles del funcionamiento, por ejemplo el hecho de que en el cálculo hay precipitaciones que aun pueden ocasionar inundaciones, a pesar de las obras. También se ven respuestas de “sentido común” con respecto a las inundaciones, como la idea de que las hojas de los árboles o la

basura sin recoger son su causa (o una de sus causas), en tanto obstruyen los desagües. Sin embargo, aunque haya poca claridad en los planteos sobre estas cuestiones, lo que sí manifiestan es la garantía de inefabilidad de la obra.

Al preguntar si conocían si el edificio estaba preparado para afrontar inundaciones, una entrevistada lo relacionó con la experiencia de un temblor:

No, no tengo idea [si el edificio está equipado para inundaciones extraordinarias], ojalá que sí. ¡Mejor no saberlo para qué está preparado y para qué no! (risas). Me acuerdo que una vez hubo como una especie de temblor hace como un año y medio, y yo no me enteré (...) y ahí me empecé a preguntar si estaba preparado [el edificio] para un terremoto y pregunté y me dijeron que no es zona de terremotos....

De este relato se desprenden a menos dos reflexiones. Por un lado, es interesante cómo, a la hora de hablar de riesgos, en seguida las inundaciones quedan en segundo plano, y emergen posibilidades como ésta, que en el imaginario son más peligrosas, a pesar de que no constituyen un riesgo real, ya que la zona no está expuesta –o tiene muy baja probabilidad de ocurrencia. Por otro lado, da cuenta de en qué medida se trata de ciudadanos poco preparados (¿poco dispuestos?) para incorporar la idea de riesgo en su cotidianeidad, y en este sentido es destacable cómo opera una negación lisa y llana del riesgo: “mejor no saberlo”.

Se podría concluir en que las obras anunciadas para el Maldonado son a las torres de lujo lo mismo que las autopistas para los *countries*; siempre está presente la inversión pública sosteniendo estas obras de interés privado, real o discursivamente, para garantizar la rentabilidad de ese sector.

En suma, las inundaciones son un hecho que todos los entrevistados reconocen y conocían antes de mudarse. Sin embargo, salvo un caso, éstas no fueron mencionadas hasta que llegó una pregunta al respecto. En este punto, hay en algún sentido una “invisibilización”, que se explica, según los propios entrevistados, por el desinterés o porque perciben que no les es conflictivo.

Luego de esta negación de la situación como problemática aparece, sin embargo, el papel de la obra pública como argumento de protección ante el “especialista” –la investigadora-, quien parece estar preocupada por el tema.

Si bien los resultados son provisorios dada la cantidad de respuestas obtenidas, las entrevistas aportaron información muy valiosa, que sin duda deberá ser revisada, ampliada y complementada en investigaciones futuras que profundicen en el tema.

Para finalizar, la Tabla 10 sintetiza la matriz de anudamientos, es decir los puntos de contacto entre las respuestas obtenidas a partir de las entrevistas a los habitantes de las torres Mirabilia. En dicha tabla, fueron registrados los casos de dos o más coincidencias de respuestas.

Tabla 10. Anudamientos surgidos a partir de las entrevistas

CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO	CARACTERÍSTICAS DEL BARRIO	PERCEPCIÓN DEL RIESGO POR INUNDACIONES
Buena vista panorámica.	Gran heterogeneidad.	Confianza en la obra pública (aliviador del arroyo Maldonado).
Presencia de <i>amenities</i> como factor de importancia.	Pleno proceso de transformación.	Conocimiento del fenómeno de las inundaciones en la zona y de la existencia del Maldonado.
	Otros barrios evaluados son más lindos.	Las inundaciones no son percibidas como riesgosas.
	Zonas inseguras (en el sentido de robos) aledañas al edificio.	

Fuente: elaboración de N. Lerena en base a las entrevistas realizadas

5.3. Los argumentos de venta y su relación con las percepciones y representaciones espaciales

Los resultados de las entrevistas señalan menores relaciones de influencia entre los promotores inmobiliarios y los habitantes de las torres Mirabilia, en relación a lo que se esperaba. En todos los casos, las unidades no fueron adquiridas mediante inmobiliarias sino a partir de la compra de algún inversor. Aunque en algunos casos fueron acompañados por estos agentes para visitar las unidades antes de adquirirlas, los entrevistados mencionan que ellos no han aportado datos que fueran significativos a la hora de definir la compra.

Si bien en términos generales en la percepción de los habitantes de las torres están presentes muchos de los *amenities* señalados en las pautas publicitarias, los motivos de la compra no siempre tienen que ver con las variables analizadas en las fuentes periodísticas, donde esta variable fue la más mencionada. La vista (el paisaje desde altura) fue un elemento destacado en más de una entrevista, mientras que fue un rasgo de baja aparición en el relevamiento publicitario. Algo que sí estuvo muy presente en las entrevistas fue la posibilidad de inversión, de pensar en el emprendimiento como un negocio, aunque esto tuvo relativamente pocas menciones en el relevamiento periodístico.

Se observa una diferencia entre la caracterización del emprendimiento y del área de estudio según los agentes inmobiliarios y la bibliografía consultada. Mientras que los argumentos de venta de los primeros están muy presentes en los relatos de los entrevistados, algunas de las características señaladas por los autores analizados no aparecen con la centralidad que se les da. Es el caso de las variables accesibilidad y cercanía a parques/ espacios verdes. A su vez, hay variables como la seguridad dentro del edificio, que es muy destacada en la bibliografía consultada y que aparece con bastante peso en las entrevistas, pero es poco señalada (al menos como estrategia aparte de los *amenities*) por los periódicos.

La apelación a la naturaleza y la vida al aire libre dentro del complejo es bastante recurrente, tanto en la publicidad como en las palabras del intendente del edificio, para quien este es el gran “plus” de las Mirabilia con respecto a otras TS. Los habitantes entrevistados, sin embargo, no apelan a esto a la hora de mencionar las ventajas del edificio. Vale decir respecto a esto que la idea de naturaleza que se promociona reproduce ciertas miradas sobre lo natural que también se ven en los barrios cerrados, y forman parte del sentido común urbano: se iguala “parquizado” o “jardín” a “naturaleza”. Se habla de naturaleza cuando se hace mención a un espacio verde que debajo tiene un subsuelo de cocheras. ¿Cuánto queda de natural, es decir, de elementos no modificados antrópicamente, en la CABA? Curiosamente, es una naturaleza que primero se rectifica y se tapa, que luego se niega, que aun se oculta: el arroyo Maldonado. En paralelo, se vende una naturaleza que no lo es, lo que se invisibiliza en los discursos es una naturaleza original negada: apropiada y transformada. Las inundaciones también son parte de la naturaleza del área, sin embargo o se omiten o se explicitan para decir que ya no ocurren. No es, pues, naturaleza lo que desean consumir los habitantes de las Mirabilia o cualquier TS.

Algo que presenta similitudes entre todas las fuentes analizadas es la no atención al riesgo por inundaciones; éstas no aparecen ni en la publicidad, ni en el discurso de los agentes inmobiliarios, así como tampoco entre los habitantes de las torres. En el diario La Nación no son mencionadas (o se las menciona como parte de la historia y sólo una vez en trece artículos), y en el diario Clarín se asegura que “con las obras no se inunda más” (se las invisibiliza a partir de la obra como garantía y de la utopía del riesgo cero). En el caso de los agentes inmobiliarios no se menciona porque no forma parte de su estrategia de comercialización (ni siquiera a través de las obras del aliviador del Maldonado). Por último, tampoco aparece en los habitantes de las torres, probablemente porque todos estos actores señalados anteriormente –quienes, como ya argumentamos, son los principales encargados de generar representaciones (sin olvidar el rol del Estado, que forma parte de este entramado, como se puede ver en los artículos periodísticos)- se encargan de invisibilizarlo. Es decir, que los actores sociales de mayor peso a la hora de construir imaginarios y representaciones, crean una imagen sobre el barrio que

después se ve reflejada y reproducida en las percepciones de los habitantes de las torres. Esta imagen sobre el barrio tiene tanto peso que, a pesar de que incluso hay avisos sobre la peligrosidad del barrio, no se consideran. Esto se observa, por ejemplo, en una entrevistada que cuenta que, a propósito de las inundaciones del barrio, cuando estaban evaluando vivir en las Mirabilia, a su pareja le preguntaron “¿estás seguro que ahí vas a mudarte?”.

La Tabla 11 sintetiza los cruces existentes entre las estrategias de venta de los agentes inmobiliarios y la percepción de riesgo y representación del barrio de los habitantes de las torres Mirabilia.

Tabla 11. Anudamientos entre los relevamientos de venta y las entrevistas de los habitantes de las torres Mirabilia, según variables.

CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO	CARACTERÍSTICAS DEL BARRIO	RIESGO POR INUNDACIONES
Presencia de <i>amenities</i> / Vista privilegiada	Idea de transformación, de apuesta a futuro.	Las inundaciones son parte de un pasado, algo que ya no ocurre
Oportunidad financiera		Las inundaciones no representan un riesgo
Buen equilibrio calidad/ precio		

Fuente: elaboración de N. Lerena síntesis de la información primaria relevada.

Representaciones, percepción del riesgo y vulnerabilidad cultural

La contundente negación del problema de las inundaciones en la zona donde se emplazan las Mirabilia obliga a retomar la cuestión de la vulnerabilidad y el riesgo. Como señala Emma Klein (s/f), la percepción del riesgo puede incidir

negativamente en la consolidación de una verdadera cultura del riesgo si es distorsionada:

La percepción es fundamental como proceso básico de “*extracción de información*” (Forgus, 1972: 13) para la construcción de saberes y para la configuración de las representaciones culturales del riesgo (Klein, s/f: 1)

Como hemos señalado, la percepción de riesgo está ligada en este caso de estudio a un tipo de vulnerabilidad: la vulnerabilidad cultural. Si bien hemos comprobado que se trata de habitantes que sin duda no tienen altos niveles de vulnerabilidad económica o estructural, en el sentido de que cuentan con la flexibilidad suficiente para mudarse o recuperar los daños que una gran inundación pudiera causarles, la constante negación o subestimación de las inundaciones como hecho los convierte en vulnerables, es decir, en sujetos que no están preparados para asumir, y eventualmente enfrentar, el hecho de una inundación.

La publicidad desarrollada por los agentes inmobiliarios a través de diversos medios de comunicación, y la manera de tratar la cuestión del riesgo por inundaciones del gobierno local, se constituyen como pilares fundamentales para la construcción de la vulnerabilidad cultural de estos habitantes.

En el momento de decidir las Mirabilia como lugar de residencia, los entrevistados realizan una “apuesta al barrio”, suponen que “va a mejorar”, observan que “está en transformación”. Esta apuesta opera como invisibilizador del riesgo hídrico. A su vez, el hecho de querer dos cocheras en vez de una, tanto como la respuesta “mejor no saberlo” al preguntar sobre riesgo, remiten a la idea de “inmunidad subjetiva” de Douglas (1996).

Estos habitantes, como ya fue demostrado, constituyen grupos con muy baja vulnerabilidad en un sentido social. Sin embargo, aunque tienen herramientas para hacerlo, no pueden responder ante el riesgo, porque son incapaces de visibilizar el problema. Y en esto último radica la ecuación de la vulnerabilidad cultural.

6. CONCLUSIONES

A lo largo de esta tesis se ha reconocido y profundizado lo que puede visualizarse como “dos caras de Palermo”. Por un lado, el barrio “ganador”, uno de los que logró atraer más inversiones y nuevos habitantes, en detrimento de vecinos anteriores que se vieron desplazados por la propia dinámica capitalista de producción de la ciudad. Nuevas tipologías urbanas, las torres con servicios, forman, pasada la primera década de este siglo, parte del “paisaje palermitano”, junto con una serie de locales de servicios especializados y de alto estándar. Puede decirse que la CABA busca incrementar su atraktividad dentro de la lógica de la competitividad interurbana, a partir de estas transformaciones en uno de sus barrios más dinámicos.

Por otro lado, la cara oculta, invisibilizada de Palermo: el barrio con riesgo por inundaciones. La zona adyacente al Puente Pacífico con un metro y medio de agua, los locales que pierden mercaderías, el sistema de transporte colapsado, los bienes materiales domésticos que se pierden detrás de cada inundación. Este rasgo queda oculto mediante dos mecanismos: por un lado, la construcción de nuevas representaciones acerca del barrio y la emergencia de nuevos emprendimientos que a la vez que “le cambian la cara”, refuerzan su centralidad en los aspectos “positivos”. Por otro lado, a través de un discurso del Estado local (reproducido en los medios de comunicación y retomado a través de estos por otros actores clave, como los agentes inmobiliarios), que sugiere que las inundaciones están controladas, vía inversión en infraestructura. En efecto, desde el Estado, la invisibilización llega a partir del anuncio de obras hidráulicas como “solución definitiva” del problema, una vez más negando o minimizando la propia dinámica de la naturaleza y la construcción social del riesgo. En tanto “solución definitiva”, ninguna otra

estrategia de mitigación del fenómeno pareciera ser necesaria y, en tal sentido, esta afirmación funciona como cinturón de seguridad, lo que no hace sino influir en una construcción de sentido que contribuye a profundizar el riesgo.

El papel de los agentes inmobiliarios se concreta a través de la no mención al riesgo por inundaciones, como es lógico por la propia naturaleza de estos actores (tal vez por esa misma naturaleza sea absurdo exigirlo). En su propia acción de venta, en sus estrategias, construyen características “positivas” del barrio y del emprendimiento inmobiliario, tales como el acceso a una alta calidad y un nuevo estilo de vida, ventajas locacionales en cuanto a servicios de moda y un barrio en transformación, que operan invisibilizando el riesgo. Cuando emerge el riesgo por inundaciones como posibilidad, el recurso a la “solución definitiva” a través de las obras, reforzado una y otra vez por los agentes inmobiliarios a través de los medios de comunicación, garantiza una cierta seguridad al eventual comprador y, al mismo tiempo, refuerza la invisibilización del riesgo. Y en esa omisión es donde podemos entrever otro de los elementos desarrollados a lo largo de esta tesis: la vulnerabilidad cultural.

Ambos mecanismos, construcción por parte de agentes inmobiliarios de unas representaciones sobre Palermo como un barrio “que promete” y construcción de una percepción del riesgo por inundaciones distorsionada por parte del Estado a través de los medios de comunicación, operan a favor de un cierto grado de vulnerabilidad cultural. La relación entre las representaciones de lugar y la percepción del riesgo es, en este sentido, una forma en que se expresa la vulnerabilidad cultural. La aproximación a la dimensión cultural permite comprender cómo se construye la vulnerabilidad en sectores socioeconómicos altos y medio-altos, como los habitantes de las torres Mirabilia, que generalmente no son tomados en el análisis clásicos de vulnerabilidad social, ligada a los sectores más pobres.

Desde el punto de vista de la representación de lugar, el accionar de estos agentes inmobiliarios da cuenta de complejas relaciones de poder cultural (y material) en la ciudad. Son estos grupos los que en mayor o menor medida generan subjetividades, representaciones, imágenes sobre “lo deseable”, de

acuerdo a intereses y bajo supuestos propios. Esto implica dejar por fuera de estas construcciones culturales la cuestión del riesgo.

Con respecto a estas representaciones, las TS constituyen un nuevo estilo de vida urbano, y en el caso particular de las torres Mirabilia, aun operan, en cierto modo, como un enclave en la zona de Palermo Pacífico, como un “edificio marca” que promete un cambio de “cara” (visible) del barrio. Los nuevos habitantes de estas torres eligen esta modalidad de residencia porque ponderan un estilo de vida novedoso, confortable y de acuerdo a pautas globales, la existencia de *amenities* y vistas privilegiadas y porque apelan a una transformación del barrio en *otra cosa mejor*. Y con esta elección resignan otros barrios de la ciudad visualizados como mejores, y asumen –más o menos concientemente- el riesgo por inundaciones propio de la zona

Si bien esta investigación observó a segmentos sociales cuya vulnerabilidad social es baja o muy baja, un análisis desde la dimensión cultural del riesgo da cuenta de que existe sin embargo un grado de vulnerabilidad que está ligado, fundamentalmente, al acceso y el manejo de la información sobre el riesgo. Estos habitantes eligen vivir en un barrio inundable, pero los elementos que evalúan para tomar esta decisión son, en un sentido, incompletos: así es que no se trata de una elección totalmente libre. De esto se concluye que el supuesto inicial de esta tesis, de la libertad de elección de los grupos medios y medios-altos -posibilitada por su capacidad económica-, puede ser cuestionado, o al menos relativizado. Se observó a lo largo de la investigación cómo la percepción del riesgo y las representaciones de lugar operan interactuando, en tanto el riesgo es invisibilizado por una representación que lo niega. Al negar la existencia del riesgo, las representaciones sobre este sector del barrio de Palermo influyen entonces sobre la configuración de una situación de vulnerabilidad cultural, y sobre la percepción particular del riesgo.

Desde el punto de vista de la percepción del riesgo, estos nuevos habitantes *conocen* que el barrio es inundable, incluso lo vivieron en propia experiencia, y a pesar de eso, lo eligen. Es decir que no se percibe –al menos en estos casos-, una clara inmunidad subjetiva (representada en la idea “a mí no me va

a pasar”). La razón fundamental por la cual viven allí se explica porque tienen – o perciben tener- cómo responder al problema. Además, se observa que detrás de la elección opera, más o menos claramente, la obra del Maldonado como garantía (falsa) de “no inundabilidad” a futuro. Ambas cuestiones, la percepción de una capacidad individual de respuesta por un lado y las obras hidráulicas por otro, operan, entonces, a favor de la elección del barrio, reproduciendo la lógica histórica de la Ciudad de ocupar áreas de riesgo.

Otro aspecto destacable de la investigación es la contradicción entre invisibilización del riesgo por inundaciones como un problema cotidiano, y a la vez el desarrollo de ciertas estrategias de manejo individuales, propias. En el discurso (las entrevistas) el riesgo no es problematizado, las inundaciones son percibidas como un elemento más del paisaje. Sin embargo, esto no significa que el problema no exista, como queda demostrado a partir del hecho de reconocer el despliegue de estrategias para evitarlo. Es claro que se trata de un sector social que puede decidir, por ejemplo, retirarse antes del trabajo para “llegar a salvo”. Si bien el riesgo se niega desde el discurso, en los hechos las inundaciones son tomadas en cuenta.

En el marco de la ciudad-mercancía (Vainer, 1999), no resulta raro que los principales viabilizadores de las construcciones de sentido sean agentes privados guiados por la lógica del lucro, en tanto el rol del Estado, bajo esta mirada, está centrado en privatizar la ciudad, embellecerla y situarla en competencia con otras grandes ciudades globales. Y si eso implica “guardar la basura debajo de la alfombra”, la invisibilización de riesgos naturales, políticas excluyentes y alternativas de ciudad posible estarán a la orden del día.

En efecto, del trabajo de campo surge con más centralidad de la esperada la importancia que los habitantes de las torres y los medios de comunicación otorgan a las obras de aliviadores del entubado del arroyo Maldonado, es decir, al Estado como actor fundamental en la construcción de percepciones de riesgo. A través del análisis de la información divulgada por los medios de comunicación, se observa que hay una creencia generalizada de que la obra ha terminado con las inundaciones, la cual está reforzada por el hecho de que

no se volvieron a registrar episodios de gran envergadura en la zona luego de 2010. Si bien fue en parte revisado en esta tesis, cabe plantear para una próxima investigación el interrogante acerca de qué peso tiene la obra pública “dura”, pero además, el papel de la publicidad oficial respecto del riesgo por inundaciones, es decir, la forma en que desde el Estado el riesgo es comunicado. Los resultados de las entrevistas dan cuenta de que las estrategias de difusión masiva actuales parecen ser centrales en la percepción de riesgo por inundaciones de los habitantes de las torres: si desde el Estado, a través de los medios de comunicación y de publicidad propia, se comunica el fenómeno de las inundaciones como un suceso del pasado, algo que con las nuevas obras encontró “solución”, sin utilizar el concepto “riesgo” o “vulnerabilidad”, es esperable que la sociedad en general, y los habitantes de estos nuevos emprendimientos en particular, tomen esos discursos y los legitimen eligiendo como lugar de residencia estas áreas de riesgo.

Aunque no se trata del principal interesado en la comercialización de los emprendimientos, el Estado resulta ser un actor central no sólo como “facilitador” de los emprendimientos privados, sino también a la hora de construir representaciones y percepciones, es quien cuenta con la legitimidad y los mayores recursos disponibles para hacerlo.

Asumir una mirada que acepta el riesgo como una condición latente, presente e inherente, además de la incertidumbre propia de la dinámica natural existente, es una tarea fundamental a llevar a cabo desde el Estado, aunque, como se vio, esto requiere de una disputa dentro de él para que esto se transforme en una decisión política. Un análisis futuro que se centre en el rol del Estado en la construcción de percepciones sobre el riesgo se constituye, entonces, en un emergente de esta tesis.

En el marco de una ciudad que tiene por delante tantos desafíos para lograr constituirse como un espacio realmente plural e inclusivo, puede ser estratégico conocer (y eventualmente tratar de transformar o problematizar) la percepción del riesgo de las clases medias altas y altas, en tanto éstas son las que cuentan con mayor facilidad para imponerse ante los gobiernos. Tal como

señalan Ríos y Murgida (2002), compartir el riesgo con los ricos puede ayudar a mitigar el riesgo de otras clases menos favorecidas mediante una suerte de “efecto arrastre” que, si bien no resuelve las desigualdades de fondo, puede ser útil como política de inclusión social.

Por eso, es necesario volver a destacar el carácter exploratorio de la investigación, como primer paso para vincular de manera más explícita las TS –como nuevas formas urbanas- y la construcción del riesgo por inundaciones. En tal sentido, estas conclusiones funcionan, a la vez, como futuros puntos de entrada o continuidad en investigaciones sucesivas. Además de las ya señaladas y vinculadas al rol del Estado, se pueden mencionar algunas otras, como la relación entre las TS y las infraestructuras públicas. En efecto, el impacto ambiental de las TS en la Ciudad con respecto a la infraestructura pública (red cloacal, red de agua corriente, de luz, etc, así como el flujo de transporte, espacios verdes, etc.) es algo que aun no ha sido estudiado en profundidad y que merece un análisis para empezar a disminuir la incertidumbre que esta tipología introduce en la decisión pública.

Por otro lado, y desde el punto de vista de los objetivos de este trabajo, su carácter exploratorio impone una continuidad en el análisis de estos particulares grupos sociales y sus condiciones de vulnerabilidad.

Para finalizar, resulta pertinente una reflexión más: aun no ha ocurrido, luego de las últimas obras del entubado del Maldonado, ninguna inundación significativa. Sin embargo, el grado de incertidumbre propio de la dinámica natural del arroyo, los estudios existentes y la capacidad técnica de la obra, deja abierta la posibilidad de que se repita. Pero... ¿y si no se repite? Los resultados de este trabajo señalan que, se repita o no una inundación de las magnitudes conocidas por los porteños en esta zona de la Ciudad, la sociedad (o al menos los segmentos altos y medio altos de Palermo Pacífico) siguen confiando ciegamente en la “obra dura” y reproduciendo ciertos consumos culturales que demuestran que aun falta mucho para incorporar una verdadera *cultura del riesgo* (Beck, 2007). Aun se opera negando, invisibilizando los riesgos, naturales o de otro tipo, y esto impide la posibilidad de anticiparse y de

convivir con ellos, de entenderlos como parte constitutiva y no como una excepción puntual.

7. REFERENCIAS

7.1. Bibliografía citada

AINSTEIN, Luis y Rómulo PÉREZ (2012). “Dinámicas de urbanización difusa de la Aglomeración Gran Buenos Aires: escenarios poblacionales y residenciales; factores subyacentes y consecuencias emergentes”. En: *Actas 9ª Bienal del Coloquio de Transformaciones Territoriales*. Universidad Nacional de Tucumán, Facultad de Ciencias Económicas, 8/10 de agosto..

ALBINO, Sandra y Andrés BARSKY (1997). “El tercer espacio. Ampliando el horizonte de la imaginación geográfica (Edward Soja)”. En: *Revista Geographikós*, nº 8. pp. 71-76.

ÁLVAREZ, Gabriel (1995). *Geografía de la Percepción: una aproximación a la percepción y la imaginación para la Geografía*, Tesis de Licenciatura, FFyL-UBA.

BAER, Luis (2010) “Transformaciones urbanas y de la estructura social de un barrio de la Ciudad de Buenos Aires”, en *Revista Economía, Sociedad y Territorio*, Vol X, Nº33, pp. 283-325

BALANOVSKY, Vivian, REDÍN, María Elena y POGGIESE, Héctor (2001). “Percepción social del riesgo. Inundaciones en el Arroyo Maldonado: mapa de riesgo elaborado con participación comunitaria” en Kreimer, Alcira *et al.* –ed-, *Inundaciones en el Área Metropolitana de Buenos Aires*, Disaster Risk Management Series del Banco Mundial, Washington, DC, pp. 190-200.

BECK, Ulrich (2007). "Vivir en la sociedad del riesgo mundial. Living in the world risk society". *Documentos CIDOB*, serie Dinámicas Interculturales 8. ...

BORJA Jordi y Manuel CASTELLS (1997). *Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Ed. Taurus, Madrid.

CANO, Sergio (2003a). "De la caída del muro al 11/S (I parte). Marketing, competencia y sostenibilidad en el urbanismo reciente", en Revista digital *Café de las Ciudades*, año 2, nº 8.

CANO, Sergio (2003b). "De la caída del muro al 11/S (parte II). La evolución de Buenos Aires", en Revista digital *Café de las Ciudades*, año 2, nº 9.

CARBAJAL, Rodrigo (2003). "Transformaciones socioeconómicas y urbanas en Palermo". En: *Revista Argentina de Sociología*, nº1, año 1, p. 94-109

CICCOLELLA, Pablo (1999). "Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa", en revista *EURE*, vol. 25, núm. 76, Santiago de Chile. Disponible en:

http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71611999007600001

CLICHEVSKY, Nora (2003). "Urban Land Markets and Disasters: Floods in Argentina's Cities", en *Building Safer Cities, The Future of Disaster Risk*. Disaster Risk Management Series del Banco Mundial, Washington, DC., pp. 165-175

CORDARA Christian y Daniela SZAJNBERG (2005). "Economía de las ciudades (II). La transformación de Palermo Nuevo, Pacífico y el eje de Juan B. Justo – Int. Bullrich: desarrollo inmobiliario selectivo en la ciudad de Buenos Aires", en *Revista Café de las Ciudades* 35, septiembre, pp. 14-25

DE LA FUENTE, Lisandro (2001). *Geografías de la vida cotidiana, intervenciones urbanísticas e imaginarios urbanos: emplazamientos en el barrio de Palermo*. Tesis de Licenciatura en Geografía, FFyL-UBA

DE MATTOS, Carlos Antonio (2005). “De la planificación a la *Governance*: implicancias para la gestión territorial y urbana”, en *Revista Paranaense de Desenvolvimento*, Nº 107, Curitiba, Brasil, pp. 9-23.

DE MATTOS, Carlos Antonio (2007). “Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana”, en revista *Nueva Sociedad*, Nº 212, pp. 81-96.

DOUGLAS, Mary (1996). *La aceptabilidad del riesgo según las ciencias sociales*, Paidós Studio, Barcelona.

FLORES, Susana M. (1993). *Construcción del espacio urbano. Socialización-privatización*. Centro Editor de América Latina, Buenos Aires..

GARCÍA ACOSTA, Virginia (2005). “El riesgo como construcción social y la construcción social de riesgos”. En: *Revista Desacatos*, nº 19, pp. 11-24.

GONZÁLEZ, Silvia (2009a). “Inundaciones, transformaciones territoriales recientes y Planificación en el barrio de Palermo (ciudad de Buenos Aires, Argentina)”. Ponencia presentada en el *EGAL*, Montevideo, Uruguay.

GONZÁLEZ, Silvia (2002). “Identidad local y vulnerabilidad a inundaciones en grandes ciudades. Apuntes para una aproximación al tema”. Ponencia presentada en las *IX Jornadas Cuyanas de Geografía: la geografía frente a lo efímero y lo permanente*. Mendoza, UNCuyo.

GONZÁLEZ, Silvia (2009b) *Ciudad visible vs. ciudad invisible. Gestión Urbana y manejo de inundaciones en la baja cuenca del arroyo Maldonado (Ciudad de Buenos Aires)*. Tesis doctoral.

GORELIK, Adrián (2004). “Buenos aires en la encrucijada”, en Gorelik, Adrián, *Miradas sobre Buenos Aires*, Siglo XXI editores, Buenos Aires, pp. 205-223

GREEN, Ricardo (2005). “Pensar, dibujar, matar la ciudad: orden, planificación y competitividad en el urbanismo moderno”, en *Revista EURE*, nº 94, vol. XXXI, Santiago de Chile, pp. 77-95

GTZ (2004). “Instrumentos y procedimientos del análisis del riesgo”, en *El análisis del riesgo. Una base para la gestión del riesgo de desastres naturales*, Ministerio Federal de Cooperación Económica y Desarrollo, Alemania.

HALCROW, HARZA, IATASA y LATINOCONSULT (2004): *Proyecto Ejecutivo para la cuenca del arroyo Maldonado. Desarrollo Ejecutivo. Informe Final. Memoria Técnica*. Buenos Aires, Mimeo.

HARVEY, David (2008). “El derecho a la ciudad”. En *Revista New Left Review*, Nº 53, Madrid, pp. 23-39. Disponible en <http://newleftreview.es/53>

HERZER, Hilda y Raquel GUREVICH (1996). “Degradación y desastres: parecidos y diferentes: tres casos para pensar y algunas dudas para plantear”, en Fernández, M. A. (comp.) *Ciudades en riesgo. Degradación ambiental, riesgos urbanos y desastres*. La Red, Lima, pp. 2-17. Disponible en: http://www.desenredando.org/public/libros/1996/cer/CER_cap05-DYD_ene-7-2003.pdf

HERZER, Hilda y Nora CLICHEVSKY (2001). “Perspectiva histórica: Las inundaciones en Buenos Aires”, en Kreimer, Alcira *et al.* –ed-, *Inundaciones en el Área Metropolitana de Buenos Aires*, Disaster Risk Management Series del Banco Mundial, Washington, DC, pp. 33-45.

KLEIN, Emma (2005). “La legitimidad del riesgo y la construcción social del desastre” en *Revista Geográfica Venezolana*, Número especial, p. 13-19

KLEIN, Emma (2006). "Percepción *distorsionada* y vulnerabilidad estructural en la construcción social del riesgo: El caso general de las comunidades urbanas del estado Vargas venezolano". Ponencia presentada en el *II Seminario Internacional: "Involucrando a la Comunidad en los Programas de Reducción de Riesgos"*. Universidad de Falcón, Venezuela.

Disponible en:

http://www.udefa.edu.ve/Seminario_CIR/Seminario_II/ponencias.php

LAVELL, Allan (1996). "Degradación ambiental, riesgo y desastre urbano. Problemas y conceptos: hacia la definición de una agenda de investigación", en Fernández, M. A. (comp.) *Ciudades en riesgo. Degradación ambiental, riesgos urbanos y desastres*. La Red, Lima, pp. 12-42

MANSILLA, Elizabeth (2000). "Riesgo y ciudad", Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura, México..

MAXWELLI, Joseph A. (1996). *Qualitative research design. An Interactive Approach*. Sage Publication. Chapters 1 and 5. Traducción de María Luisa Graffigna.

MILLÁN ESCRICHE, Mercedes (2004). "Geografía de la percepción: una metodología de análisis para el medio rural", en *Revista Papeles de Geografía*, N° 40, pp. 133-149,. Disponible en:

<http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=40704008>

NATENZON, Claudia y Silvia GONZÁLEZ (2010). "Riesgo, vulnerabilidad social e indicadores. Aplicaciones para Argentina", en Arroyo, Mónica y Perla Zusman (comp) *Argentina e Brasil: Possibilidades e obstáculos no processo de integração territorial*. São Paulo, Editorial Humanitas; pp. 95-218.

NATENZON, Claudia (1995). *Catástrofes naturales, riesgo e incertidumbre*. Buenos Aires, FLACSO, Serie de Documentos e Informes de Investigación N° 197

PADILLA Y SOTELO, Lilia Susana y Ana María LUNA MOLINER (2003). "Percepción y conocimiento ambiental en la costa de Quintana Roo: una caracterización a través de encuestas" en: *Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía*, UNAM, N° 52, p. 99-116

PÍREZ, Pedro (1995). "Actores sociales y la gestión de la ciudad" en: *Revista Ciudades 28*, RNIU, México, pp. 1-12

PÍREZ, Pedro (1999). "Gestión de servicios y calidad urbana en la ciudad de Buenos Aires" en: *Revista EURE*, vol. 25, N° 76, Santiago de Chile, pp. 125-140

RÍOS, Diego (2009). "Espacio urbano y riesgo de desastres: la expansión de las urbanizaciones cerradas sobre áreas inundables de Tigre (Argentina)" en: *Revista Ambiente & Sociedade*, vol. 12, N° 1, Campinas, enero-junio, pp. 99-114

RÍOS, Diego (2005). "Planificación urbana privada y desastres de inundación: las urbanizaciones cerradas polderizadas en el municipio de Tigre, Buenos Aires, en: *Revista Economía, Sociedad y Territorio*, vol. V, N° 17, p. 63-83.

RÍOS, Diego y Ana María MURGIDA (2002). "Percepción social de la vulnerabilidad: estudio de caso de los habitantes de las urbanizaciones cerradas y los alrededores, en las localidades de Rincón Milberg y Dique Luján, partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, Argentina". Ponencia presentada en *las IX Jornadas Cuyanas de Geografía*, UNCuyo, Mendoza, Argentina.

RÍOS, Diego y Ana María MURGIDA (2004). "Vulnerabilidad cultural y escenarios de riesgo por inundaciones", en: *Revista GEOUSP – Espaço e Tempo 16*, Sao Paulo, pp. 181-192.

RÍOS, Diego y Pedro PÍREZ (2008). "Urbanizaciones cerradas en áreas inundables del municipio de Tigre: ¿producción de espacio urbano de alta calidad ambiental?", en: *Revista EURE*, vol. XXXIV, N° 101, pp. 99-119.

SALTALAMACCIA, Homero (1997). *El proyecto de investigación: su estructura y redacción*. Ed. Kryteria Inc., Puerto Rico.

SÁNCHEZ, Sandra Inés (2009). "Las torres en el mercado inmobiliario de Buenos Aires de los últimos veinte años: indicios de una cultura en proceso de transformación". En: *Revista Theomai 20*, pp. 81-104.

SOJA, Edward (1999). "Tercer Espacio: extendiendo el alcance de la imaginación geográfica". En Benach, N. y Albet, A. (2010), *Edward W. Soja. La perspectiva postmoderna de un geógrafo radical*, Editorial Icaria, España, pp. 181-209.

SZAJNBERG, Daniela (2000). "De la producción de la "ciudad de masas" al consumo de la "ciudad carcelaria". Presentación en las *Jornadas de Sociología*, Facultad de Ciencias Sociales, UBA Disponible en:

http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php?option=com_content&view=article&id=101&catid=88

SZAJNBERG, Daniela (2010). *Torres amuralladas: su protagonismo en la densificación residencial de Buenos Aires desde los años 90*. Ed. Nobuko, Buenos Aires.

TERCCO, Mario (2005a). "Los deseos imaginarios del comprador de Torre Country. Una tipología antiurbana (I)", en Revista digital *Café de las Ciudades*, nº 33, pp. 5-6

TERCCO, Mario (2005b). "La génesis de Torre Country. Una tipología antiurbana (II)", en Revista digital *Café de las Ciudades*, nº 34, pp. 6-9

TOMÀS, Mariona (2003). "La marquetización de las ciudades", en Revista digital *Café de las Ciudades*, año 2, nº 6.

VAINER, Carlos (1999). "Patria, empresa y mercancía. Notas sobre la estrategia discursiva del planeamiento urbano estratégico". Ponencia

presentada en el *VII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*, Porto Alegre, Brasil.

WELCH GUERRA, Max y Paula VALENTINI (2005). "Torres Jardín en Buenos Aires. Proyecciones de una tipología habitacional", en Welch Guerra, Max (ed.), *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*. Ed. Biblos, Buenos Aires, pp. 74-95.

WILCHES CHAUX, Gustavo (1989). "*Desastres, ecologismo y formación profesional: herramientas para la crisis*", Servicio Nacional de Aprendizaje, Popayán, Colombia.

7.2. Fuentes documentales y censales

CEDEM (2003) "Transformaciones económico-territoriales en las áreas de Palermo Viejo y Palermo Hollywood" GCBA, Buenos Aires. Disponible en: http://www.buenosaires.gov.ar/areas/hacienda/sis_estadistico/cuadernos_cedem_2003_005.pdf

GCBA. Página oficial de las obras del arroyo Maldonado: <http://buenosaires.gob.ar/maldonado/>

INDEC. www.indec.gob.ar

Página oficial de las torres Mirabilia: www.mirabiliaweb.com

SSPLAN – GCBA (2009): <http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/index.php/cpu-codigo-de-planeamiento-urbano/cpu2009-textos>

SSPLAN – GCBA

http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/news/construcci%C3%B3n_10años.pdf

7.3. Periódicos consultados

Formato Digital

CLARÍN, 17 de julio de 2005: “Palermo Boulevard: la nueva cara del barrio de moda”. Sección La Ciudad. <http://old.clarin.com/diario/2005/07/17/laciudad/h-05415.htm>

CLARÍN, 9 de agosto de 2005: “Palermo, el barrio de la metamorfosis”. Suplemento Arquitectura. <http://old.clarin.com/suplementos/arquitectura/2005/08/09/a-1029780.htm>

CLARÍN, 10 de abril de 2006: “En la capital ya se Construyen alrededor de 50 torres de lujo”. Sección La Ciudad. <http://old.clarin.com/diario/2006/04/10/laciudad/h-03615.htm>

CLARÍN, 14 de mayo de 2006: “Anzuelos a la pesca de compradores”. Sección La Ciudad. <http://old.clarin.com/diario/2006/05/14/laciudad/h-05901.htm>

CLARÍN, 14 de mayo de 2006: “Fiestas, shows y regalos: todo vale a la hora de vender torres de lujo”. Sección La Ciudad. <http://old.clarin.com/diario/2006/05/14/laciudad/h-05801.htm>

CLARÍN, 18 de junio de 2006: “Buenos Aires se va para arriba: cada vez se hacen más rascacielos “. Sección La Ciudad. <http://old.clarin.com/diario/2006/06/18/laciudad/h-05615.htm>

CLARÍN, 18 de marzo de 2007: Sección La Ciudad. <http://old.clarin.com/diario/2007/03/17/laciudad/h-05215.htm>

CLARÍN, 24 de abril de 2007: “Verde, altura y confort, a la medida de Palermo”. Suplemento Arquitectura. <http://old.clarin.com/suplementos/arquitectura/2007/04/24/a-01405713.htm>

LA NACIÓN, 4 de junio de 2005: "Exclusivo". Suplemento Propiedades.

<http://www.lanacion.com.ar/709852-exclusivo>

LA NACIÓN, 16 de julio de 2005: "Luces de cambio". Suplemento Propiedades.

<http://www.lanacion.com.ar/721810-luces-de-cambio>

LA NACIÓN, 24 de septiembre de 2005: "Agenda". Suplemento Propiedades.

<http://www.lanacion.com.ar/741422-agenda>

LA NACIÓN, 28 de septiembre de 2005: "Marca propia, tendencia en departamentos de alta gama". Suplemento Arquitectura.

<http://www.lanacion.com.ar/742460-marca-propia-tendencia-en-departamentos-de-alta-gama>

LA NACIÓN, 20 de mayo de 200: "Palermo, el más ecléctico de todos".

Suplemento Propiedades. <http://www.lanacion.com.ar/807448-palermo-el-mas-electico-de-todos>

LA NACIÓN, 12 de agosto de 2006: "Nuevos edificios con más lujo y confort".

Suplemento Propiedades. <http://www.lanacion.com.ar/830868-nuevos-edificios-con-mas-lujo-y-confort>

LA NACIÓN, 13 de septiembre de 2006: "Mirabilia: en las puertas de Palermo

Hollywood". Suplemento Arquitectura. <http://www.lanacion.com.ar/839904-mirabilia-en-las-puertas-de-palermo-hollywood>

LA NACIÓN, 1 de noviembre de 2006: "Un faro en la ciudad". Suplemento

Arquitectura. <http://www.lanacion.com.ar/854491-un-faro-en-la-ciudad>

LA NACIÓN, 6 de noviembre de 2006: "Palermo extiende su reino con más construcciones sobre Juan B. Justo". Información General.

<http://www.lanacion.com.ar/856128-palermo-extiende-su-reino-con-mas-construcciones-sobre-juan-b-justo>

LA NACIÓN, 26 de abril de 2007: “Mirabilia: para vivir, o como inversión”.
Suplemento Turismo. <http://www.lanacion.com.ar/902145-mirabilia-para-vivir-o-como-inversion>

LA NACIÓN, 1 de diciembre de 2007: “Estrategias a la hora de comunicar”.
Suplemento Propiedades. <http://www.lanacion.com.ar/967012-estrategias-a-la-hora-de-comunicar>

LA NACIÓN, 22 de marzo de 2008: “Un barrio de película”. Suplemento
Propiedades. <http://www.lanacion.com.ar/997226-un-barrio-de-pelicula>

LA NACIÓN, 2 de agosto de 2009: “Gemelas porteñas”. Suplemento
Arquitectura. <http://www.lanacion.com.ar/1157811-gemelas-portenas>

Formato Papel

LA NACIÓN, sábado 7 de enero de 2006. Suplemento “Propiedades y
Countries”

LA NACIÓN, sábado 14 de enero de 2006. Suplemento “Propiedades y
Countries”

LA NACIÓN, sábado 21 de enero de 2006. Suplemento “Propiedades y
Countries”

LA NACIÓN, sábado 28 de enero de 2006. Suplemento “Propiedades y
Countries”

LA NACIÓN, sábado 4 de febrero de 2006. Suplemento “Propiedades y
Countries”

LA NACIÓN, sábado 11 de febrero de 2006. Suplemento “Propiedades y
Countries”

LA NACIÓN, sábado 18 de febrero de 2006. Suplemento “Propiedades y
Countries”

LA NACIÓN, sábado 25 de febrero de 2006. Suplemento “Propiedades y
Countries”

LA NACIÓN, sábado 4 de marzo de 2006. Suplemento “Propiedades y
Countries”

LA NACIÓN, sábado 11 de marzo de 2006. Suplemento “Propiedades y Countries”

LA NACIÓN, sábado 18 de marzo de 2006. Suplemento “Propiedades y Countries”

LA NACIÓN, sábado 1 de abril de 2006. Suplemento “Propiedades y Countries”

LA NACIÓN, sábado 8 de abril de 2006. Suplemento “Propiedades y Countries”

LA NACIÓN, sábado 22 de abril de 2006. Suplemento “Propiedades y Countries”

LA NACIÓN, sábado 29 de abril de 2006. Suplemento “Propiedades y Countries”

LA NACIÓN, sábado 6 de mayo de 2006. Suplemento “Propiedades y Countries”

LA NACIÓN, sábado 13 de mayo de 2006. Suplemento “Propiedades y Countries”

LA NACIÓN, sábado 20 de mayo de 2006. Suplemento “Propiedades y Countries”

LA NACIÓN, sábado 27 de mayo de 2006. Suplemento “Propiedades y Countries”

LA NACIÓN, sábado 17 de junio de 2006. Suplemento “Propiedades y Countries”

LA NACIÓN, sábado 1 de julio de 2006. Suplemento “Propiedades y Countries”

LA NACIÓN, sábado 15 de julio de 2006. Suplemento “Propiedades y Countries”

LA NACIÓN, sábado 27 de julio de 2006. Suplemento “Propiedades y Countries”

7.4. Relevamiento Web de inmobiliarias

Realty Buenos Aires:

<http://www.realtybuenosaires.com/property/34560-033-departamento-en-argentina-capital-federal-buenos-aires-palermo>

Trovit:

<http://casas.trovitargentina.com.ar/index.php/cod.frame/url.http%253A%252F%252Fwww.quicksale.com.ar%252Fficha.php%253Fid%253D101023%2526utm>

source%253Dtrovit%2526utm_medium%253Dportal%2526utm_campaign%253Dtrovit/id_ad.b1F1_L8P91x/type.1/what_d.torre%20mirabilia/pos.2/org.1/pop.1/publisher_id./referer_id.1/t.1

Zonaprop:

<http://aviso.zonaprop.com.ar/2110307-humboldt-2000-palermo-hollywood-palermo-capital-federal>

ANEXOS

ANEXO I. Entrevistas

El presente Anexo incluye el cuestionario de las entrevistas y la transcripción de algunas consideraciones relevantes obtenidas en ellas.

I.1. CUESTIONARIO

El cuestionario apuntó a conocer las representaciones y la percepción del riesgo de los habitantes de las torres, así como también para rastrear argumentos de venta de los agentes inmobiliarios en general y con respecto al riesgo por inundaciones en particular.

- 1- ¿A qué se dedica?
- 2- ¿Cuánto hace que reside en el departamento? ¿Y en el barrio? ¿Dónde vivía antes?
- 3- ¿Es usted dueño o inquilino?
- 4- ¿Cuántas personas viven en el departamento? ¿Cuántos ambientes posee su unidad?
- 5- ¿Cómo conoció el emprendimiento?
- 6- ¿Cuáles son las razones que lo/la llevaron a elegir este lugar de residencia?
- 7- ¿Recuerda qué características del emprendimiento mencionaron los agentes inmobiliarios cuando le presentaron la unidad?
- 8- ¿Considera que alguna de esas características mencionadas por los agentes le sirvió para conocer algo que no sabía de antemano sobre el emprendimiento?
- 9- ¿Cuál es su opinión sobre el barrio en general?

- 10- ¿Hay algo del barrio que usted considere riesgoso?
- 11- ¿Hay algo que mejoraría del barrio?
- 12- ¿Escuchó hablar de las inundaciones en el barrio? ¿Lo sabía antes de mudarse aquí?
- 13- ¿Sabe por qué se inunda el barrio? ¿Escuchó hablar del arroyo Maldonado?
- 14- ¿Vivió alguna inundación desde que vive acá?
- 15- ¿Conoce sobre la existencia de medidas para eliminar o al menos mitigar el daño de las inundaciones?
- 16- ¿Hay alguna otra consideración que quisiera agregar?

Tal como fue explicitado en la metodología, el carácter semi-estructurado de las entrevistas llevó a que, en ciertos casos, no se hicieran todas las preguntas previstas. Las que fueron consideradas fundamentales han sido las siguientes: 2), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 12), 13), 14) y 15).

I.2. NOTAS RELEVANTES DE LAS ENTREVISTAS

Entrevistada Nº 1: Silvia (51), museóloga, en pareja. Entrevistada el día 18 de junio de 2012, en su propio departamento (piso 39 de la torre 2).

Respuestas:

2- En julio van a ser dos años que reside en este departamento, es decir que vive desde 2010. En febrero de ese año el edificio todavía le faltaban cosas para terminarlo. Anteriormente vivía en una casa en Olivos.

3- La razón principal que la llevó a elegir este departamento fue la luz y la vista (se insiste mucho con la vista) que tiene. Habían visto varios departamentos en distintos barrios, pero la ecuación precio-calidad hizo que se decidieran por este. No es el mejor barrio, pero se compensa por lo que es el edificio en sí. Tiene todos los ambientes externos. Además, hay algo de la historia personal y de la experiencia subjetiva, “habíamos viajado y estado en un departamento de esta altura y nos encantó”.

Le gustó justo esta torre del emprendimiento, la otra torre ya no era lo mismo porque la vista se ve obstruida por las Quartier y el edificio de Swiss Medical, “que se te vienen medio encima”.

Los *amenities* no fueron una razón, no los usa.

En el momento de hacer la reserva hubo una inundación muy grande, la hija del marido le dijo “¿ahí te vas a mudar?”, pero no nos importó. Hubo pocas lluvias importantes por año.

Había una oficina de ventas en el edificio (el showroom). Después, había una chica de la inmobiliaria que durante mucho tiempo trabajó mostrando las torres.

4- “Somos dueños”

5- Viven 2 personas. Es un semipiso y en el mismo piso hay dos departamentos más chicos.

7- (tarda en responder) “No hay mucho para decir. Había trabas, queríamos dos cocheras y no nos quisieron vender. Mostraba la pileta cubierta, laundry, *amenities*”.

8- “No, todo está a la vista y tampoco los *amenities*. Nada de lo que dijeran se revelaba, estaba todo a la vista”.

9- No se hace la pregunta

10- “Es un barrio muy desparejo. Hay muchos edificios en construcción, muchas veredas abandonadas. Hay mucha oferta de restaurantes, pero abren y cierran, y está medio desperdigada por el barrio. Hay muchos locales de la vida cotidiana que cuesta encontrarlos” (compara con el barrio donde viven las hijas, que parece gustarle más que este: Palermo Botánico. También compara con emprendimientos similares en Belgrano, reconociendo su mayor calidad). Con desparejo se refiere a que hay basurales, hay viviendas muy distintas entre sí, por ejemplo hay hoteles para eventos. Se nota que es una zona que se está armando.

“El edificio debe haber generado un cambio bárbaro en el barrio, al igual que el hecho de que ya no se inunde y la creación del edificio del CONICET”.

11- “Considero riesgoso del barrio los afanos. Hasta hace poco la inundación (supongo que mencionó el tema porque recordó mi tema de tesis, pero es sólo una hipótesis y además de cualquier modo es interesante el punto de vista), porque hay mala limpieza de hojas (de los plátanos) y basura en las calles (lo que tapa las bocas de desagüe). Plaza Italia es feo. Pero el barrio es tan riesgoso como cualquier lugar. Yo acá me siento más segura” (lo dice por las torres en comparación con donde vivía anteriormente)

12- Mejoraría la limpieza, exigiría que las obras en construcción tengan bien las veredas, sacaría los plátanos, árboles exóticos que dan alergia, sacan luz, tapan las alcantarillas. Pondría árboles nativos, que hay muchos que son muy lindos.

Otro tema es el basural (se refiere a un basural que se encuentra en terrenos ferroviarios, con entrada “ilegal” desde la calle Soler y con entrada grande y legal desde Nicaragua, donde se encuentra una casa de materiales para la construcción). Supone que el basural se forma por las sobras de los cartoneros, y dice que se han armado como unas chozas, por lo cual podemos inferir que habría gente habitando ese predio), “no entiendo cómo está acá”.

Luego de escuchar unas campanas, charlamos de qué sonidos se oyen desde allí arriba: sirenas de ambulancias, un grupo que hace música con tambores por la zona de los playones ferroviarios, otras músicas. El transporte no se escucha, sí el tren.

13- Conocía que el lugar se inunda, incluso antes de mudarse hubo una inundación muy importante. De todos modos, las bombas de achique del estacionamiento hicieron que no se generaran problemas. También hay generadores (“esto lo dijeron cuando vinimos a ver el departamento”, a lo cual se repreguntó en qué marco lo dijeron y respondió que por los cortes de luz. No pareciera que la persona que lo dijo haya explicitado el tema de la inundación). Sabía que el lugar se inunda, ya estaba en marcha el proyecto de entubamiento de Macri con mucho énfasis. Definitivamente la decisión de

mudarse tuvo que ver con la obra. Otra obra que menciona es la apertura (comunicación entre “los dos Palermos”) del puente de Soler.

14- “No viví ninguna inundación, o al menos no me enteré, yo no lo sufrí”.

15- Conoce la obra del entubamiento. Se trata de agrandar el entubamiento. Menciona algo de unas bombas. “No creo que lo haya hecho Macri, pero él la terminó. Igual, falta terminar, hubo trabajos en calles paralelas a J B Justo (en la esquina de Humboldt y Soler)”

Fuera del cuestionario, agrega

- El edificio queda como forzado en el barrio.
- La mayoría de los departamentos son chicos, así que no está pensada para ricos, sino más bien para clases medio-altas.
- Muchos deben ser inquilinos, insiste sobre el mecanismo de alquiler de extranjeros que trabajan en empresas trasnacionales con sede en Buenos Aires: estas empresas le dan estos departamentos. Hay muchos chinos, coreanos, o no se la diferencia, pero orientales seguro. Hay varios matrimonios de cuarenta y pico.
- A pesar de que no lo menciona con tanta importancia en su momento, señala que “la seguridad también la consideramos bastante”
- Las medidas de convivencia son muy estrictas, y está bien. Son 150 departamentos aproximadamente. El fin de semana no podés traer invitados a los *amenities*.
- Habla mucho del gimnasio (lo usa con frecuencia), aunque cuando habló de los *amenities*, dijo que no les prestaba atención.

Entrevistado Nº 2: Eduardo (59), empresario, en pareja. Entrevistado el día 18 de junio de 2012, en su propio departamento (piso 38 de la torre 2).

Respuestas:

3- Seguridad – *amenities* – vista, si bien más adelante dice que los *amenities* no los usa todo lo que podría

4- Es dueño

5- Viven 2 personas

7- “Habían puesto un showrrom muy piola. Decían boludeces, no compré el departamento a la inmobiliaria, sino que fue una sesión de boleto de un inversor. Después vinimos a verlo con una chica de la inmobiliaria que estuvo varios meses mostrando el edificio, pero ningún argumento de venta influyó en la decisión.”

8- No.

10– Es un barrio muy desparejo. Conviven casas viejas con edificios con *amenities* muy modernos. Hay muchos restaurantes pero pocos servicios cotidianos, en el barrio anterior en el que vivía (Palermo Botánico) “había muchos más negocitos, que eran cómodos. Igual ahora está el Carrefour” (se refiere a los Express)

11- La zona que se acerca al Puente Pacífico, sobre todo Santa Fe. “El ambiente no es muy lindo” (se refiere a robos); habla de que es un centro de trasbordo para tratar de explicar por qué.

“Andamos por el barrio, salimos a caminar. Es tranquilo, hay restaurantes, no hay un temor (acá yo hablo de la idea de aislamiento que hay por detrás de estas torres según análisis de algunos investigadores).

12- “El shopping abierto sobre Av. J B Justo va a cambiar la fisonomía. Es un barrio en transición, se está haciendo. Hay inquilinatos, está a mejorar. Igual, la perspectiva de mejoras del barrio no fue un factor influyente en la decisión, ni siquiera el tema de las obras por la inundación”.

13- En la esquina de Humboldt llegó a metro y medio (habla de época anterior a la que vivieron, y cuenta anécdota de un tío que tenía taller de maderas más hacia Villa Crespo). “Este año llegué con el auto un día que había llovido mucho (febrero 2012). Había agua, pero poquito. Sabía perfectamente que era un barrio inundable. Lo tomé en cuenta, pero me gustó tanto el proyecto que seguí adelante”.

“Sacamos el edificio a buen precio. Los de la otra torre tienen una vista mucho peor. No hay un precio a priori, cada departamento salió lo que arregla cada comprador”.

14- Sabe que desborda el Maldonado y que es un arroyo entubado.

15- “Sí, pero muy chiquita. Compramos justo el día de la segunda gran inundación. Había un metro de agua. Nos habían dicho que el agua entró a las cocheras, no más que eso”.

“En una inundación anterior se echaron a perder un montón de equipos de aires acondicionados que estaban guardados en la baulera. Además de cocheras en subsuelo, hay bauleras”.

16- “Vimos el proyecto en Av. Libertador. Vi en un video por la tele. Las maquinarias, es una obra de puta madre. En J B Justo y otras calles menores también vi obras. No sabíamos mucho”

Fuera del cuestionario, agrega

- “Cuando encontrás el lugar hay cosas subjetivas que van más allá de los cálculos racionales”.
- “*Amenities*: no los uso todo lo que podría: pileta, canchas de tenis”.
- “Lo que me jodió fue el tema de la cochera: yo quería dos y por el boleto sólo me correspondía una, y no me quisieron vender la otra. Al final lo resolví comprando una en un edificio cercano”.
- No todos los pisos tienen las mismas características (por ejemplo lavavajillas, cocheras, etc), esto depende de lo que en su momento define el inversor.

- “Hay muchos que putean a la empresa constructora por problemas con la calefacción, anafes y aires acondicionados son de marcas que no hay repuestos, entonces se rompen y no se pueden arreglar. El edificio no tiene conexiones de gas por departamentos, sólo tiene para calentar las calderas”.
- Los edificios estarán al 80% de ocupación.
- “Muchos inversores deben expensas: como no viven allí, ni se calientan”
- “Los *amenities* se pagan aparte, y está bien porque sino todos pagamos lo que usan pocos. El bar funciona bien el tema del delivery”.
- “Para saber datos sobre la construcción, lo mejor es dar no con la constructora sino con el arquitecto/ ingeniero que hizo el cálculo estructural, es decir, la cuenta para ver qué altura y la cosa más dura”.
- Morelia (restaurante) está en una parcela de esa manzana y cree que debe estar metida adentro del cálculo para dar más altura.
- Como parte del emprendimiento hay oficinas sobre Nicaragua que se comercializaron por separado.
- “Nadie percibe riesgo de inundación (o la inundación como un riesgo), lo que te puede pasar es mínimo y una vez cada tanto”.

Entrevistada Nº 3: Bárbara (38), gerente de una empresa textil, casada con un hijo. Entrevistada en su oficina de trabajo, en el barrio de Paternal.

Respuestas

2- Desde 2009. Yo viví siempre en Belgrano, después me mudé a Cañitas y después acá. Se inauguró primero la torre 1, donde vive ella, y después la torre 2. “Yo me mudé en plena obra. La pileta estaba, faltaban los salones, algunos departamentos, el bar”. Las torres Se inauguran en 2009 (marzo aproximadamente), pero sin terminar, muy demoradas.

3- Ella es dueña.

5 y 6- “La verdad es que mis suegros compraron dos departamentos como inversión y bueno, terminamos viviendo. Ellos compraron de pozo, les llegó la propuesta y les pareció interesante y bueno... Un departamento. está alquilado. No hubo agentes inmobiliarios de por medio”.

4- Vive en un piso con cuatro departamentos, en el piso 20. “En la mitad, no es alto para lo que son las torres” dice, con respecto a la altura.

7 y 8- “No se pueden responder, dado 5 y 6”

9- “Está como empezando a levantarse más ahora, siempre fue un barrio de salir de noche y de ir a comer, y ahora te abrieron Carrefour, la farmacia a tres cuadras... yo siempre puteé que tenía que agarrar el auto para ir a cualquier lado. Yo puteaba porque no podía salir con el cochecito a pasear porque aparte es una zona que tenés una torre espectacular, pegado un galpón que ves salir gente y gente y gente, comentarios de “ojo con esa cuadra que afanan”, tenés un colchón en piso con tres tipos durmiendo todo el día, y al lado una torre espectacular, un restaurant carísimo, o sea hay una mezcla. Y yo al principio me quería mudar cuando nació mi hijo porque decía “yo quiero un barrio donde pueda salir con mi hijo a caminar” y esto me daba miedo, yo a veces salía a las 7 AM para que el nene se duerma y no tenía dónde ir, porque es un barrio que funciona más de noche. Pero ahora es como que hay más lugares para desayunar, y que abren más temprano, y... bueno, yo dijo “falta un Farmacity”, que no entiendo todavía que no haya, y un Starbucks.

Y sí, hay una población importante. Enfatiza en el aumento de la población como un cambio del barrio a partir de las Mirabilia.

10- Sí, yo no camino por J B Justo. Yo estoy mucho abajo en... a mi me gusta vivir ahí porque yo tengo un hijo chico y trabajo todo el día y yo se que está como metido ahí, como una especie de guetto, que no está bueno, pero él tiene un año y tiene la plaza, tiene todos amiguitos abajo, hay un kinder que funciona tres horas por tarde, que el puede ir, tiene maestras, puede ir corriendo por ahí sin problemas y no tengo necesidad de salir. El barrio no me da mucha seguridad, a mi no me gusta que él esté paseando por ahí. J B Justo me da

miedo, siempre que estoy en la placita escucho el vidrio que rompen de algún auto que pasa, hay bastantes robos por J B Justo. Viste que ahora hicieron como unas canchas de fútbol, una limpieza, no se qué hicieron ahí”.

“Yo siempre veo que prenden fuego y están todos ahí a la noche. Y del otro lado ves gente ahí, jugando al fútbol, es muy loco, hay una mezcla”.

Conoce el “outlet al aire libre” que está pensado en el FFCC. “Está el Conicet, que creo que no funciona pero está siempre prendido”.

11- “Primero las veredas. Yo que camino mucho y estoy con el cochecito, es imposible no hay bajadas de cochecitos. Me parece que tiene que haber más seguridad también. Hay todavía como una mezcla. Los jueves, viernes y sábados a la madrugada está todo lleno de borrachos, Pacífico, Las Heras (lo dice por Santa Fe) es peligroso. Yo no voy caminando por ahí con Nico”.

12- “Yo viví las primeras inundaciones y después nunca más pasó nada. Un día me pasó que sentía que no podía volver a casa. Que llamé a los de seguridad, y volví a casa perfecto, lo más bien. Soler me abrió, cambió muchísimo con Soler. La inundación fue muy al principio. Saqué fotos de las dos inundaciones desde el departamento que no lo podía creer y después nunca más. Yo sabía que se inundaba mucho en Las Heras (por Santa Fe) y Humboldt. Siempre lo veía en la tele. Apenas me mudé, estaba embarazada, le sacaba fotos a la tele porque decía “la esquina de Humboldt, la más peligrosa” mostraban unos policías que habían ido de buzos a rescatar a la gente. Pero después no pasó nada. Sí me pasó varias veces de estar acá (en la oficina) y ver que se larga un diluvio y salir para mi casa porque por ahí no puedo volver. Pero a la hora de mudarse la razón no serían las inundaciones. Si lo sabía antes de mudarse no queda respondida.

13- Sobre el arroyo: “Sí, que rebalsa y que por eso supuestamente se inunda, más la basura, aunque no tiene muy clara la idea del entubado.

14- Sí, dos (remitirse a pregunta 12).

15- Yo se que ahora hicieron como una especie de ... como unas bombas... de hecho lo sufrí porque estuvieron cerradas un montón de días las cuadras sobre Nicaragua, Humboldt, y veías como todos tubos gigantes que metían debajo de la calle, y... no se si a partir de eso no llovió más tan fuerte o eso se arregló, no se. De esas obras se enteró solamente de andar por la calle y ver las obras. Se repregunta respecto a si sabe si el edificio está equipado para inundaciones extraordinarias: “No, no tengo idea. Ojalá que sí. Mejor no saberlo para qué está preparado y para qué no! Jaja. Me acuerdo que una vez hubo como una especie de temblor hace como un año y medio, y yo no me enteré... todos en pijama bajaron por la escalera, yo me muero si tengo que despertar a mi hijo que tiene tres meses... y ahí me empecé a preguntar si estaba preparado para un terremoto y pregunté y me dijeron que no es zona de terremotos, que me quede tranquila, que sea lo que Dios quiera”.

Fuera del cuestionario, agrega

- Con respecto a los *amenities*: “Sí, vivo ahí por los *amenities*, es por lo único que vivo ahí. Mi departamentto es chico, y por ahí por la misma plata podría mudarme a uno mucho más grande. Elijo vivir ahí por los *amenities*, por mi hijo más que nada. Va al jardín ahí a la mañana y a la tarde, uso el quincho, pileta, salón. Bueno, después está el tema de la seguridad, no? Funciona re bien, tuvimos problemas al principio pero ahora está muy bien, se corrigió. Conocen mi nombre, conocen a mi familia”.
- “Las torres están super habitadas, y si vas a los *amenities* un día de verano está lleno de gente. No, no está re habitado, más de lo que me gustaría”.

**Entrevistado N° 4: Natalio Slutzky, Intendente de las torres Mirabilia.
Entrevista especial de contexto, cuestionario abierto.**

La función del intendente es coordinar lo cotidiano, la entrada de empresas tercerizadas, dar respuestas a los propietarios y cuando queda tiempo, avanzar en otros temas.

Aspectos a destacar de la entrevista

“Pero supongo que se hizo la obra –si hubiera tenido que hacerla yo- en función de saber qué es lo que iba a hacer el GCBA con todas las obras, porque sino hubiera sido muy peligroso porque era una zona totalmente inundable. Esta y yo me acuerdo del otro lado del puente también. Y hoy por suerte en los últimos dos años, salvo en algunas zonas de Belgrano que no son del arroyo Maldonado. Y hoy también cuando escuchás que hay alerta meteorológico ya ves que están ahí en Santa Fe ya con botes esperando, y la verdad no ha pasado, desde enero del 2011 a la fecha no ha pasado. No solamente se ha entubado el Maldonado, sino que se han hecho en las calles transversales para preparar con aliviadores todo ese caudal de agua en los momentos que llueve tanto. Así que supongo que eso ayudó mucho. No es una zona que se inunde hoy. Lo que permitió el crecimiento de la zona, porque si vos caminás un poco te das cuenta que no solo torres, edificios nuevos por todos lados”.

Muestra obras en el terraplén del FFCC y el proyecto del shopping abierto.

Adjudica el crecimiento del barrio totalmente a la obra del GCBA. Si no, no se animarían a hacer semejante emprendimiento, de hecho la gente compró. Fijate que este Edificio con tantos departamentos tiene un solo piso de cocheras, no tiene dos.

Con respecto a si el edificio está preparado para asumir las inundaciones, responde que tiene bombas de desagüe (“que succionan agua y la sacan”), desde que está el edificio –porque cuando se inundó el edificio estaba en construcción, entonces había muchos materiales dando vueltas-. “Son bombas que se activan cuando el agua llega a “este” nivel, cuando llueve entra un poco de agua, siempre hay algún a filtración, pero no se inunda. Nunca se inundó, salvo cuando estaba en obra, que no estaban las bombas”.

“No hay un estreno oficial del edificio. Esto fue así porque tardaron mucho en entregar”.

“Se empezó a construir en 2002, 2001 (después consulta con un conocido y fue en 2004). En plena crisis, un arriesgado. Estas torres son de un universo de gente muy heterogéneo. A diferencia de otras torres que son más exclusivas, estas fueron respondiendo al mercado y así tenés pisos, semipisos y hasta cuatro departamentos por piso”.

Son 46 pisos, 200 unidades. Es muy difícil arribar a criterios para el pago de expensas, por ejemplo.

“Supongo que parte del argumento de venta era “un lugar tranquilo para sus hijos”. Cuando viene la gente a mirar departamentos acá les llama la atención el jardín”.

Respecto a los problemas con la infraestructura (cloacas, agua corriente). “No me he enterado que el vecino de enfrente, por ejemplo tenemos una peluquería que hayan tenido problemas con el agua, no se saturó el sistema”.

“Lo mejor que tiene esta torre es el espacio verde, ninguna otra torre tiene tanto espacio verde, y eso está buenísimo no solo para los que viven sino para el medio ambiente. Las torres están al 80% de ocupación”.

“Estaban las bodegas Peñaflores. Y después de las bodegas, el terreno era de COTO, porque este iba a hacer un hipermercado acá. Y COTO –no se de qué manera- termina vendiendo el terreno. Se compraron algunas propiedades y lo último que quedaba por comprar que no se vendió era el restaurante que está en la esquina, Morelia. Se lo cedió, se lo compró... como que el terreno es nuestro, pero todas esas cosas para poder sumar superficie”.

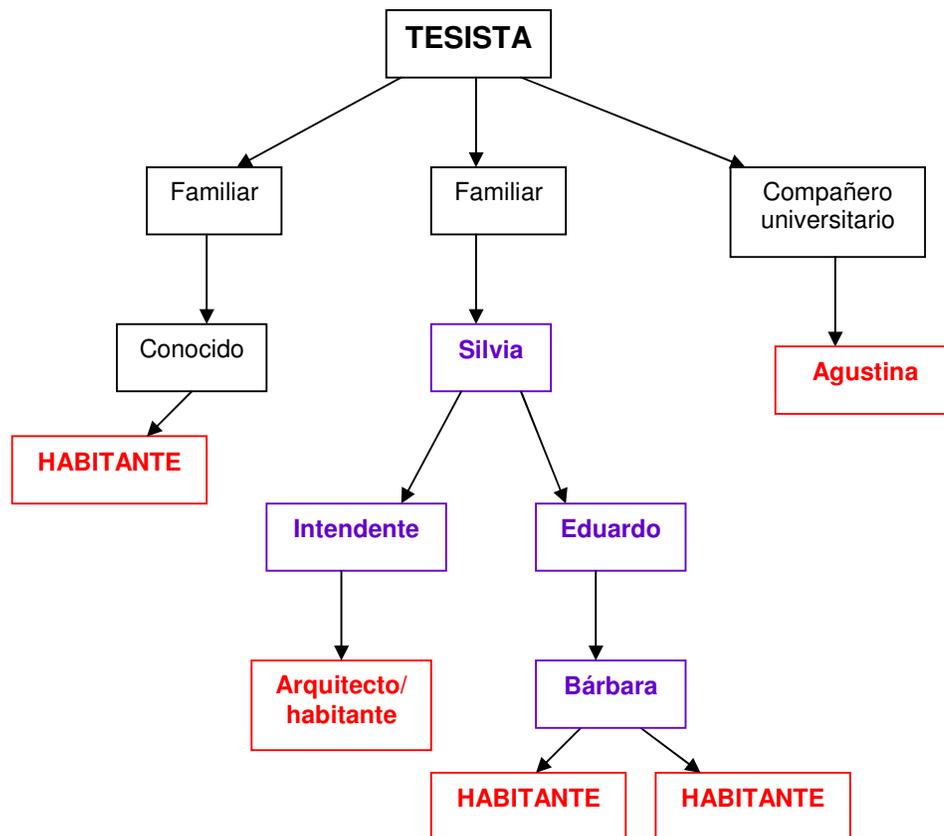
I.2. RED DE RELACIONES A PARTIR DE LA “BOLA DE NIEVE”

A continuación se presenta un esquema que resume los contactos –tanto concretados como pendientes- que se hicieron durante el trabajo de campo.

Referencias:

■ Entrevistas concretadas

■ Entrevistas pendientes por motivos ajenos a la investigadora



ANEXO II. Fotografías del relevamiento publicitario gráfico

Los resultados del relevamiento gráfico arrojan 6 tipos de imágenes. Según la aparición cronológica, se presentan a continuación.

- a) En los primeros meses de relevamiento, las imágenes son pequeñas y sencillas, sin contar con fotografías.

EXTEL...
Excepcional Oport Uss 100.000
v/15-19h TOTAL Prop 4827-9229 M&V 4807-9453/10 40 10 0000

mirabilia
PALERMO
HOLLYWOOD

2 torres de 45 pisos, parque de 9.000 m²
Full Top Amenities
Pisos y Semipisos de 1, 2, 3 dorm.
3 y 4 dorm. c/dep.

Visite Show-room en Humboldt 2035
todos los días de 11 a 20 hs.

Desarrolla **PROMIRA** Proyecto y Dirección **ESSES Y NAISTAT**
ARQUITECTOS

Vende
www.covello.com.ar
4778 - 3900
info@covello.com.ar **COVELLO**
propiedades

Fuente: La NACION, sábado 14/01/06. Suplemento *Propiedades y Countries*

b) Aquí se observa la operación de relación con el barrio. Se incluye a Palermo como un argumento de venta

Palermo Hollywood.
*Viví donde vive el diseño,
la moda y la mejor cocina gourmet.*

mirabilia
PALERMO

FECRED
TASACION Y VENTA ASEGURADA
PUBLICIDAD PERMANENTE HASTA VENDER
Adiantamos efectivo al propietario
FINANCIACION EN 48 HS.
8 Barrio - Palermo - Belgrano - Centro - Conurbano

Viví mirabilia y dejate sorprender.

Mirabilia Palermo. Dos torres de 45 pisos con la más alta calidad de vida, toda la tecnología y el confort. Parque de 9.000 m² con putting green, 2 piscinas, cancha de tenis, gimnasio, área deportiva, Kid's Club, Business Center, Sky-Meeting. Pisos y sempicos de excepcional diseño de 1, 2, 3, y 4 dormitorios con o sin dependencias, e increíbles vistas al río y la ciudad. VIVI MIRABILIA. DEJATE SORPRENDER.

SHOWROOM: HUMBOLDT 2835. 4779-2566 • Todos los días de 11 a 19 hs. Domingos de 15 a 19 hs. COVELLO Propiedades: 4778-3900 • www.mirabiliaweb.com

PROMIRA Desarrollos Inmobiliarios
CONSTRUYE **CARFOTO**
EN **ENNO** INMOBILIARIA
ACE **ASOCIACION** **COMERCIAL** **PALERMO**
COVELLO propiedades

Fuente: La NACION, sábado 11/02/06. Suplemento *Propiedades y Countries*

d) Incluye imagen de *showroom*. Ocupa toda la página.



Dos torres que lo tienen todo.
 Incluso tu próximo departamento



Departamentos de 165 m² con 3 dormitorios y dependencia con la mayor infraestructura de amenities y servicios. Mirabilia, dos torres de 45 pisos con espectaculares vistas al río y la ciudad, ubicadas en Palermo Hollywood, el barrio de mayor crecimiento y revalorización de la ciudad, con una completísima oferta educacional, recreativa y comercial. **Vivi Mirabilia. Dejate Sorprender.**

Amenities y Servicios

- Departamentos de 1, 2, 3 y 4 dormitorios con/sin dependencia
- Parque de 9.000 m²
- Piscina semi-olímpica
- Piscina semi-cubierta climatizada
- Cancha de tenis
- Putting Green
- Quincho y Sotarium
- 2 gimnasios equipados
- Spa / Hidromasaje
- 2 salones de usos múltiples
- Microcine
- Sky Meeting y Business Center (piso 46)
- Kids Club / Plaza para niños
- Restó-Bar
- Internet Wi-Fi en áreas comunes
- Seguridad las 24 hs.



SHOWROOM: Humboldt 2035, 4779-2566. Todos los días de 11 a 20 hs. Covello Propiedades: 4778-3900

FINANCIAR  <small>www.bancomidobdo.com.ar</small> <small>100 millones de pesos garantizados por el seguro de vida de BDO</small>	CONSTRUYE 	PROYECTO Y DIRECCION 	PROYECTO Y DIRECCION 	COMERCIALIZA 
---	---	--	--	---

www.mirabiliaweb.com

PROMIRA
 Desarrollos inmobiliarios

Fuente: La NACION, sábado 13/05/06. Suplemento *Propiedades y Countries*

e) La misma publicidad que d), pero reducida en tamaño.

SHINK
ALBA ARBER
4803-8666

KORN
ASOCIACIONES

KORN
ASOCIACIONES

Balsano

EDUARDO FRAGA

AMERICAN EXPRESS
CARDS

mirabilia
PALERMO

Das torres que lo tienen todo.
Incluso tu próximo departamento.

Departamentos de 165 m² con 3 dormitorios y dependencia con la mayor infraestructura de amenities y servicios. Mirabilia, dos torres de 45 pisos emplazadas en una manzana completa con espectaculares vistas al río y la ciudad, ubicadas en Palermo Hollywood, el barrio de mayor crecimiento y revalorización de la ciudad, con una completísima oferta educacional, recreativa y comercial. **Vivi Mirabilia. Dejate Sorprender.**

Amenities y Servicios

- Departamentos de 2, 3 y 4 dormitorios con/sin dependencia
- Parque de 9.000 m²
- Piscina semi-olímpica
- Piscina semi-cubierta climatizada
- Cancha de tenis
- Putting Green
- Quincho y Solarium
- 2 gimnasios equipados
- Spa / Hidromasaje
- 2 salones de usos múltiples
- Microcine
- Sky Meeting y Business Center (piso 46)
- Kids Club / Plaza para niños
- Restó-Bar
- Internet WI-FI en áreas comunes
- Seguridad las 24 hs.

SHOWROOM: Humboldt 2035. 4779-2566. Todos los días de 11 a 19 hs. Covello Propiedades: 4778-3900

FRANQUIA: BANCO BCI
CONSTRUYE: CAFETIO
PROYECTO Y DIRECCION: EN
PROYECTO Y DIRECCION: ACF
COMERCIALIZA: COVELLO propiedades

www.mirabiliaweb.com

PROMIRA
Desarrollos Inmobiliarios

Fuente: La NACION, sábado 17/06/06. Suplemento *Propiedades y Countries*

ANEXO III. Cálculo estimativo de densidad de población en la manzana de estudio

Para realizar el cálculo se tomó como aproximación una manzana media de los barrios más concentrados de la Ciudad, compuesta por 10 edificios por cuadra, de ocho pisos cada uno. Se estimó que estos edificios sean de dos departamentos por piso (es decir, 16 unidades por edificio), calculando una familia tipo (4 habitantes promedio en cada uno). Según este cálculo -que está sobreestimado, ya que es sabido que los departamentos semipisos no son la modalidad más común, y además conociendo la tendencia a la reducción del tamaño de las familias- la densidad por hectárea es de 2.560 habitantes/ha aproximadamente:

$10 \times 4 \rightarrow 40$ edificios/ha

$40 \times 16 \rightarrow 640$ unidades/ha

$640 \times 4 \rightarrow$ **2.560 hab/ha**

En la manzana de las Mirabilia, en cambio, existen 200 unidades entre las dos torres, según informó el intendente, dato que también fue señalado por otro entrevistado. Tomando el mismo tamaño de familia que en el cálculo anterior, la densidad de población alcanza entonces los 800 habitantes/ha aproximadamente, un 30% menos que en una manzana típica de la Ciudad.