

La construcción de torres de vivienda en Buenos Aires durante la década de los noventa

FERNANDA GONZÁLEZ MARASCHIO

Introducción

La conformación de la estructura urbana es un proceso continuo que se desarrolla en función del modelo económico vigente en una sociedad.

El actual fenómeno de globalización y el desarrollo de las tecnologías de información, en el marco de la nueva fase capitalista, han provocado la transformación de las estructuras productivas industriales y de servicios.

Estas transformaciones modifican profundamente la estructura espacial y social de las ciudades provocando el surgimiento de nuevos patrones de asentamiento urbano.

La tendencia a la concentración de la actividad económica en las grandes ciudades revitaliza las ventajas comparativas de las regiones metropolitanas.

Desde principios de la década de los noventa, la ciudad de Buenos Aires ha sido escenario de un considerable incremento de la actividad de la construcción y de grandes desarrollos urbanísticos debido al reciclaje y la construcción de nuevos edificios con funciones residenciales y comerciales vinculadas a las necesidades de los sectores sociales de mayores ingresos (Ciccolella, 1998: 471).

De esta forma, los edificios inteligentes para gestión empresarial o los centros comerciales son ejemplos de la reactivación de la actividad de la construcción y del mercado inmobiliario.

En este trabajo se estudia la aparición de torres residenciales de alta calidad, que comenzaron a construirse en la capital federal en la década de los años noventa como una respuesta a las demandas sociales de un nuevo espacio urbano. Además se analizan las causas de este fenómeno, sus actuales ventajas y desventajas, y su posible proyección futura.

La autora es profesora-investigadora de la Universidad Nacional de Luján, Argentina.

Evolución histórica: la consolidación de la expresión territorial de la ciudad de Buenos Aires

La construcción del espacio, tal como afirma Milton Santos (1996), es obra de la sociedad a lo largo de la historia. La sociedad se transforma en el espacio a través de su distribución sobre el territorio geográfico.

Desde la época de la colonización española, la ciudad de Buenos Aires representó un claro punto de referencia estable, constituyéndose, a lo largo de los siglos, como el centro de las actividades políticas, administrativas y culturales de la nación, a la vez que en un importante mercado para la producción agropecuaria e industrial.

La capital federal de la República Argentina, establecida en 1880 y ubicada en la margen derecha del Río de la Plata, tiene una superficie de 200 kilómetros cuadrados. Cuenta en la actualidad con 2 960 976 habitantes (censo de 1991), distribuidos en 47 barrios, incluyendo Puerto Madero. La densidad de población de la capital federal es de 14 805 habitantes por kilómetro cuadrado. Cabe reiterar que nos referimos únicamente a la capital, ya que el área metropolitana de Buenos Aires (AMBA) supera los 12 millones de habitantes.

Si bien el crecimiento de la población se ha mantenido estable durante las últimas décadas, el problema de la escasez de vivienda se presenta desde fines del siglo XIX. La concentración de la población en la capital federal fue consecuencia de las dinámicas económicas que atravesó Argentina a lo largo de su historia. "El proceso migratorio externo e interno se orientó decididamente a reforzar el esquema concentrador" (Rofman, 1997: 148) y determinó la formación de la inmensa conurbación, el Gran Buenos Aires, que rodea la ciudad.

La población se desplaza desde los mercados regionales o locales estancados hacia los que muestran mayor crecimiento y dinamismo. Es así como el área metropolitana continúa ejerciendo una atracción insustituible a pesar de la desaceleración del crecimiento evidenciada por los últimos censos.

Con la globalización y las estrategias de apertura externas, en las últimas décadas, Buenos Aires terminó de constituirse como puente tanto hacia el mercado externo como hacia el interno. Los procesos de desindustrialización y terciarización de los aparatos productivos que sufre la economía de Argentina hoy en día afectan a las aglomeraciones urbanas provocando la mayor concentración de empresas de la llamada nueva industria, y en consecuencia, de población.

Sin embargo, esta concentración metropolitana se materializa a través de la expansión territorial, es decir, que la mancha urbana se expande desbordando sus límites definidos en el periodo desarrollista, dispersándose hacia espacios abiertos y áreas rurales. Esta "concentración expandida" (De Mattos, 1997: 10) es una de las características de la urbanización capitalista que acompaña a la globalización.

Son ejemplos de esta expansión metropolitana la sub-urbanización de la actividad industrial (Parque Industrial de Pilar) o las estrategias familiares de los sectores pudientes de la sociedad, que buscan establecerse en la tranquilidad de la periferia (zonas campestres y barrios privados).

Esto ha sido y es posible por el desarrollo de lo que Francisco Gatto denomina "nuevo paradigma tecnológico" (1989: 19), es decir, el avance del transporte automotor y su correspondiente infraestructura (rutas, autopistas), y el desarrollo de las nuevas tecnologías de información y comunicación, que reducen la distancia que limitaba la localización de empresas y familias en zonas periféricas. "Las grandes ciudades, con sus redes de comunicación enriquecidas, son notoriamente elásticas" (Lynch, 1972: 127).

Pero la capital federal sigue siendo el centro irremplazable de todas las actividades económicas y culturales, "...y ellas continúan jugando en favor de las grandes zonas metropolitanas, no obstante los factores externos negativos como los embotellamientos y la polución" (Hall, 1996: 22).

El crecimiento de las actividades produce un aumento en los negocios inmobiliarios, promoviendo la verti-

calización de la ciudad y creando nuevos espacios para el establecimiento de empresas y familias. Las torres son uno de ellos.

Las torres: renovados paisajes residenciales y formas de residir

El contexto socioeconómico de la última década produjo una polarización en los ingresos y la marginalización de ciertos sectores sociales. El hundimiento de la clase media contribuyó al aumento del nivel de pobreza. Simultáneamente, la escasa clase social alta se vio privilegiada por esta política económica, pudiendo acumular mayor capital y enriqueciéndose aún más.

"El crecimiento y diversificación de las actividades de gestión empresarial-corporativa y la concentración de las inversiones en el sector servicios determinan que el proceso de transformación se concentre en las grandes ciudades" (Ciccolella, 1998: 470). Por ello Rofman afirma que en las principales ciudades fueron creciendo en forma contrastante áreas limitadas con signos de opulencia, comercio sofisticado y viviendas de lujo, al mismo tiempo que se extendieron las áreas de viviendas marginales y de extrema pobreza: "dualidad intrametropolitana" (Borja y Castells, 1997: 60).

Entonces, los sectores desposeídos, que están en lucha permanente por los lugares de residencia, tienden a ocupar tierras marginales, a veces en forma ilegal, con viviendas precarias y sin servicios. Los sectores con mayores recursos económicos, en cambio, pueden elegir su estrategia habitacional. Son estas estrategias de los sectores sociales más solventes las que regulan el crecimiento y funcionamiento urbanos (De Mattos, 1998: 748).

Desde principios de los años noventa, la ciudad de Buenos Aires ha sido escenario de un considerable incremento de la actividad de la construcción y de grandes operaciones urbanísticas.

Una opción son las zonas campestres o barrios privados, donde una familia puede disfrutar de la tranquilidad de vivir en las afueras, rodeada de verde y lejos de los problemas de contaminación, congestión y delincuencia.

Las torres presentan la ventaja de estar ubicadas estratégicamente dentro de la capital federal y a escasos minutos del centro financiero y cultural de la ciudad.

Estos edificios lujosos, agrupados de a dos o tres y de 20 pisos en promedio, se levantan en forma aislada de

involucrada sólo alcanzaba los 165 786 metros cuadrados.

Permisos de construcciones

| Mes | 1998 | 1999 |
|--------|------|------|
| Julio | 126 | 134 |
| Agosto | 130 | 136 |

Fuente: Dirección Nacional de Estadísticas y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires / Diano *La Nación*, sección Propiedades, 26 de septiembre de 1999.

La propiedad horizontal se encuentra legislada, desde 1948, por la ley 13 512. Se estima que en el país más de 11 millones de personas viven actualmente en edificios regidos por esta ley, y existen 120 000 consorcios, el 75 por ciento de los cuales se halla en la capital federal. A fines de 1998 se planteó la necesidad de actualizar esta ley con más de cincuenta años de vigencia, para que contemple las nuevas realidades del mercado. Los verdaderos complejos habitacionales que son *las torres* exigen normas que rijan la relación entre los consorcios. Por ejemplo, si hay dos o tres edificios con infraestructura en una misma manzana se busca armonizar los intereses y unificar las áreas comunes para lograr mayor espacio para el esparcimiento. Otros proyectos consisten en convertir el centro de la manzana en playas de estacionamiento subterráneas, utilizar una misma antena satelital para varios edificios, etcétera.

Un nuevo espacio urbano: el caso de Palermo Nuevo

Milton Santos afirma que el espacio está conformado por dos componentes que interactúan continuamente: la configuración territorial y la dinámica social (Santos, 1996: 105). La demanda de este tipo de viviendas responde a una especialización de la población, consecuencia de un conjunto de variables socioeconómicas y culturales, que provoca un cambio del paisaje y de la configuración territorial conformando, entonces, un nuevo tipo de espacio urbano.

Estas *torres* se construyen en su mayoría en zonas de prestigio social. Pero a la vez zonas no tan valorizadas adquieren prestigio a través de la construcción de estos edificios. En una zona donde el parque habitacional se

encuentra envejecido, la edificación de una torre renueva el escenario edilicio, elevando la jerarquía del barrio. La aglomeración de varios de estos desarrollos puede crear un barrio.

Un claro ejemplo de esto es el recientemente constituido barrio de Palermo Nuevo, ex barrio Pacífico, el cual se considera formalmente fundado en 1991 con la construcción de la *torre* Le Parc.

Sin embargo, las características de este barrio ya se perfilaban de antemano ya que sobre la calle Libertador y sus alrededores siempre hubo edificios de gran categoría, que convivían con superficies no construidas. Cuando se levantaron las primeras *torres*, la zona empezó a crecer a un ritmo vertiginoso tanto en prestigio como en cotizaciones.

A grandes rasgos, se puede delimitar este nuevo barrio entre las avenidas del Libertador y Santa Fe, y las calles Bullrich y Sarmiento, con Cerviño como eje divisorio.

La zona se encuentra rodeada de espacios verdes, parques y jardines (Botánico, Zoológico, Rosedal) y no hay un área comercial, los negocios están cerca pero no invaden ya que la gente se maneja en centros comerciales e hipermercados. Está muy bien ubicado respecto de los accesos al microcentro, además de encontrarse rodeado por la avenida del Libertador.

Los complejos edilicios más prestigiosos son, además de la *torre* Le Parc, las *torres* Quartier Demaría, Quartier de Oro, Setos Demaría y Juncal Park.

Las inversiones inmobiliarias: predominio de capitales de origen externo

Como consecuencia de las medidas de reestructuración económica y las políticas de apertura internacional, desde comienzos de los años noventa se ha producido una gradual reactivación de la actividad de la construcción y del mercado inmobiliario. "Edificios convencionales para gestión empresarial, *shopping centers*, centros gastronómicos sofisticados, hotelería internacional y torres residenciales de alta prestación son, en Buenos Aires, sinónimo de la reactivación inmobiliaria" (Ciccolella, 1998: 470).

Las condiciones del mercado comenzaron a atraer capitales extranjeros que observaban este despertar inmobiliario con creciente interés. Pablo Ciccolella señala que capitales locales y exógenos parecen ver ciertas áreas de Buenos Aires como mercado del capitalismo mundial.

lizado: "varios *developers* internacionales promueven, financian y realizan el *marketing* de grandes operaciones inmobiliarias" (Ciccolella, 1998: 471). Los chilenos fueron los primeros en invertir capitales, y hoy la mirada de los norteamericanos está puesta en la posibilidad de concretar negocios inmobiliarios en Argentina.

Los Estados miembros del Mercosur y sus asociados también estudian la importancia de la integración de los mercados inmobiliarios de Argentina, Brasil, Uruguay, Paraguay, Chile y Bolivia.

A escala nacional, a medida que el mercado se amplía y se abre a nuevas localizaciones, comenzaron a difundirse las empresas que se encargaban de dirigir todo el proyecto: desde qué hacer con el terreno o el diseño arquitectónico del edificio hasta la ingeniería financiera que permite levantarlo y ofrecerlo con una cuota atractiva a los potenciales compradores.

Torres: los costos actuales

| Descripción | Precio parcial (pesos) |
|-----------------------|------------------------|
| Movimiento de suelos | 81 474 |
| Albañilería | 349 024 |
| Hormigón armado | 1 632 300 |
| Estructura de metal | 3 934 |
| Aislaciones | 73 255 |
| Contrapisos | 115 622 |
| Carpetas | 144 483 |
| Revoques | 303 083 |
| Cielos rasos | 142 295 |
| Pisos | 347 699 |
| Zócalos | 26 912 |
| Revestimientos | 186 385 |
| Instalación sanitaria | 534 946 |
| Instalación incendio | 47 053 |
| Instalación eléctrica | 303 287 |
| Instalación para gas | 228 386 |
| Carpeta metálica | 486 708 |
| Ascensores | 440 577 |
| Mobiliario | 266 930 |
| Parquización | 27 423 |
| Equipamiento | 3 863 |
| Pinturas | 373 857 |
| Cristales | 51 534 |
| Varios | 247 096 |
| Total | 6 418 136 |

Superficie cubierta: 11 948 metros cuadrados.

Precio por metro cuadrado: 537.17 pesos.

Nota: Se consideran dos torres de vivienda de 13 y 18 pisos de altura. Equipamiento deportivo en planta baja y estacionamiento.

Fuente: Diario *Clarín*, suplemento *Arquitectura*, 21 de agosto de 2000 sobre datos del INDEC (abril/mayo de 2000).

La venta de estos edificios es posible mediante esta asociación de las empresas inmobiliarias con los bancos, los cuales posibilitan su financiación. En la mayoría de los casos se integra entre el 20 y el 35 por ciento en el momento de la posesión, y el resto se abona en cuotas a diez años.

La estabilidad económica produjo el cambio de mentalidad en las operaciones de compra-venta de propiedades al privilegiar las preferencias por el crédito, y el pago de la cuota antes que un alquiler por un monto equivalente o aproximado.

Los valores de venta fluctúan entre 1 700 y 2 700 pesos el metro cuadrado para los de primer nivel, y entre 1 300 y 2 000 pesos para los de menor exigencia. Por ejemplo, el costo de un departamento de tres dormitorios (90 metros cuadrados aproximadamente) oscila entre los 105 000 y los 580 000 pesos (un peso argentino equivale a un dólar estadounidense). El importe de los gastos de mantenimiento es de aproximadamente 2.50 pesos el metro cuadrado.

Según un estudio sobre los costos de construcción (INDEC, abril/mayo de 2000), se estima que para la construcción de dos torres de vivienda de 13 y 18 pisos de altura con equipamiento deportivo en planta baja y estacionamiento (11 948 metros cuadrados cubiertos) se requieren 537.17 pesos por metro cuadrado. Es decir, que la construcción de cada uno de estos complejos edilicios requiere de una inversión de 6 500 000 pesos aproximadamente.

El futuro: cambio cualitativo y descentralización

Según las empresas constructoras y las inmobiliarias, la edificación de torres tiene un gran futuro, tanto por las perspectivas de ampliación de la oferta inmobiliaria (actualmente existen 114 edificios por estrenar con infraestructura en la capital federal) como por la sostenida demanda de un sector del público que ha encontrado una propuesta que conjuga calidad de vida con una ubicación de privilegio.

Suponen que esta demanda se mantendrá insatisfecha dentro de los distintos niveles por espacio de dos y tres años. De esta manera, también se verán beneficiadas las entidades financieras que facilitan el crédito a la hora del pago, al mismo tiempo que impulsa al sector obrero que participa de los beneficios de la construcción por ser parte

del proceso global en ejecución, con una inversión del orden de los 30 millones de dólares, por lo general.

A pesar de este futuro promisorio, la crisis económica sigue afectando; según datos del INDEC para octubre de 2000, la actividad del sector de la construcción descendió un 5 por ciento respecto del mes anterior, y un 15.7 por ciento en comparación con octubre del año pasado. Los especialistas adjudican esta caída a la inestabilidad económica que se vivió durante los últimos meses y a la baja en las demandas de los inversionistas del sector. Las empresas más afectadas serían las dedicadas a la obra privada, con un aumento de sus necesidades de financiamiento de un 27 por ciento.

Los desarrollos que no se han detenido denotan un cambio cualitativo. Durante el año 2000 predominó la construcción de *torres* con menores detalles de categoría y sin características lujosas. Por ejemplo, las torres Altos de Villa Luro presentan como única infraestructura de recreación quincho y parrilla. Otras estrategias apuntan a departamentos de tres dormitorios como máximo y la posibilidad de pagar en forma extra los servicios comunes, como el estacionamiento, sólo si son utilizados. Por ejemplo, el edificio Ventana al 2000, en Beccar.

Al mismo tiempo, puede observarse un proceso de descentralización en la construcción de *torres*. El gobierno de la ciudad de Buenos Aires está impulsando el crecimiento de los barrios. Por eso el renovado Código de Planeamiento Urbano busca favorecer el desarrollo comercial y la construcción de viviendas en las principales avenidas barriales, incluyendo torres. Por ejemplo, las *torres* Devoto de Oro, en Villa Devoto, o el complejo Solares del Tigre, dentro del proyecto Nordelta.

Metamorfosis urbana: conflictos por el espacio

El paisaje siempre es heterogéneo. "La vida en sociedad supone una multiplicidad de funciones y cuanto mayor su número, mayor la diversidad de formas y actores" (Santos, 1996: 62). Pero la construcción de las torres en este barrio ha provocado una mutación estructural del paisaje, ya que las nuevas funciones de la sociedad han creado nuevas formas.

Siguiendo a Santos, el antiguo barrio Pacífico habría sufrido un "envejecimiento social" (Santos, 1996: 67) a causa del desuso y la desvalorización de viejas formas edilicias debido a la preferencia social de otras nuevas, como las *torres*.

Hoy en la zona predominan las grandes veredas con largas rejas que recorren toda la cuadra y están desapareciendo los pequeños negocios y las casas en lotes chicos, lo que le quita dinamismo al barrio.

Estas transformaciones enfrentan a las empresas constructoras e inmobiliarias con los vecinos de los barrios, que se oponen a la edificación de *torres*.

Los empresarios de la construcción argumentan que si las *torres* retienen buena parte de la población que trabaja en Buenos Aires y vive la conurbación bonaerense, se contribuye a la solución de problemas como la contaminación ambiental causada por el gran tránsito vehicular.

Por otro lado, los vecinos de los barrios residenciales consideran irresponsable que el gobierno de la ciudad permita un aumento generalizado de la altura de la edificación, aunque su fin sea el de promover el desarrollo de la zona, porque esta medida empeora la calidad de vida del lugar. En los barrios, las calles son espacios de encuentro entre vecinos. Pero una calle de una zona residencial de alta densidad tiene 12 metros de ancho y está encerrada por edificios de 30 metros de altura, lo que le quita la luz, aumenta la cantidad de vehículos y quiebra la escala edilicia, al sobresalir las fachadas y medianeras de 18/20 pisos entre construcciones originales de uno o dos pisos.

"Este conflicto permite observar algunos aspectos de la disputa entre el espacio público y el espacio privado en Buenos Aires, [...] entre el uso residencial y el uso empresarial del espacio urbano, entre el uso residencial popular y el uso residencial de élites" (Ciccolella, 1998: 472).

Conclusión

A lo largo del trabajo se ha analizado cómo interactúan sobre el territorio los procesos de integración, globalización y modernización determinando transformaciones en la organización del espacio.

Estas transformaciones representan la constitución de una nueva lógica espacial característica de los nuevos procesos de acumulación del capital y de organización de la producción.

Las *torres* son un ejemplo de la expresión territorial emergente de la expansión productivo-demográfica metropolitana, en respuesta a una nueva dinámica social interna (De Mattos, 1998: 727).

Siguiendo a Ciccolella, podemos definir el fenómeno de las torres como un proceso de "reterritorialización", ya que el caso de Palermo Nuevo implica la refuncionalización de un espacio antes desaprovechado (Ciccolella, 1998: 476).

Sin embargo, como afirman Borja y Castells (1997), resulta imprescindible la reconstrucción del Estado como regulador de las transformaciones urbanas y compensador de las desigualdades que estos cambios ocasionan.

De la misma forma, De Mattos también propone que los gobiernos metropolitanos se vuelvan a adueñar del control del crecimiento de la ciudad a través de nuevos y adecuados instrumentos de gestión y planificación con eje en la concertación, el consenso y la flexibilidad de las políticas urbanas.

Bibliografía

- Borja, Jordi y Manuel Castells, "El impacto de la globalización sobre la estructura espacial y social de las ciudades", en *Local y global: la gestión de las ciudades en la era de la información*, Editorial Taurus, Madrid, 1997.
- Ciccolella, Pablo, "Transformaciones macroeconómicas en la Argentina y reestructuración territorial en la región metropolitana de Buenos Aires", en *Globalización y territorio. Impactos y perspectivas*, Pontificia Universidad de Chile, Fondo de Cultura Económica, México, 1998.
- Gatto, Francisco, "Cambio tecnológico neofordista y reorganización productiva. Primeras reflexiones sobre sus implicaciones territoriales", revista *EURE*, vol. XVI, núm. 47 (1989), Santiago de Chile, pp. 7-34.
- Jaramillo, Samuel, "El desenvolvimiento de la discusión sobre la urbanización latinoamericana: hacia un nuevo paradigma de interpretación", en *Urbanización latinoamericana. Nuevas perspectivas*, Editorial Escala, Bogotá, 1993.
- Lynch, Kevin, *¿De qué tiempo es este lugar?*, Editorial Gustavo Gili, Barcelona, 1972.
- Mattos, Carlos de, "Reestructuración social, grupos económicos y desterritorialización del capital. El caso de los países del Cono Sur", revista *EURE*, vol. XVI, núm. 47 (1989), Santiago de Chile, pp. 61-90.
- "Dinámica económica globalizada y transformación metropolitana: hacia un planeta de archipiélagos urbanos", Buenos Aires, 1997.
- "Reestructuración, crecimiento y expansión en las economías emergentes latinoamericanas", *Economía, Sociedad y Territorio*, El Colegio Mexiquense, A.C., vol. I, núm. 4 (1998).
- Rada, Juan Felipe, *Los desafíos de la globalización*, Buenos Aires, 1997.
- Romero-Rofman, *Sistema socioeconómico y estructura regional en la Argentina*, Editorial Amorrortu, Buenos Aires, 1997.
- Santos, Milton, *Metamorfosis del espacio habitado*, Oikos-Tau, Barcelona, 1996.
- *Por una geografía nueva*, Espasa Calpe, Madrid, 1990.
- Diario *La Nación*, sección Propiedades: 23 de noviembre de 1996, 6 de diciembre de 1997, 5 de julio de 1997, 11 de abril de 1998, 23 de mayo de 1998, 6 de junio de 1998, 8 de agosto de 1998, 22 de agosto de 1998, 26 de septiembre de 1998, 10 de octubre de 1998, 21 de noviembre de 1998, 16 de enero de 1999, 26 de septiembre de 1999, 29 de octubre de 1999, 30 de mayo de 2000, 10 de noviembre de 2000, 11 de noviembre de 2000, 25 de noviembre 2000; sección Arquitectura: 31 de julio de 1996, 28 de enero de 1998, 18 de febrero de 1998, 22 de julio de 1998, 19 de agosto de 1998, 23 de septiembre de 1998, 4 de noviembre de 1998, 6 de enero de 1999.
- Diario *Clarín*, sección Arquitectura: 31 de mayo de 1999, 14 de junio de 1999, 21 de junio de 1999, 29 de noviembre de 1999, 21 de agosto de 2000, 13 de noviembre de 2000.
- Diario *Ámbito Financiero*, página 12, sección Metro Cuadrado: 11 de noviembre de 2000; sección Ámbito Inmobiliario: 3 de noviembre de 2000; sección Ámbito Urbano: noviembre de 2000.