

# **Puerto Madero: ¿una isla en la ciudad?**

**Ariel Farías**

*arieldelsur2005@yahoo.com.ar*

**Mercedes Krause**

*merkrause@gmail.com*

**Julieta López**

*julietacristinalopez@yahoo.com.ar*

**Guadalupe Santana**

*guadasant@hotmail.com*

**Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales**

## **Presentación**

El presente trabajo es una modificación sustancial de una monografía presentada en 2008 para la materia Sociología Urbana, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. En ella nos adentramos en la problemática del proceso de construcción de Puerto Madero y sus vinculaciones con lo que Sassen denomina *ciudades globales*: “Más allá de su larga historia como centros para el comercio internacional y la banca, estas ciudades funcionan ahora de cuatro nuevas

formas: en primer lugar, como puntos de comando altamente concentrados en la organización de la economía mundial; en segundo lugar, como lugares clave de las finanzas y servicios especializados para empresas que han reemplazado a la industria como los principales sectores económicos; en tercer lugar, como lugares de producción, incluida la producción de innovaciones en las industrias; y en cuarto lugar, como los mercados para los productos y las innovaciones producidas” (Sassen, 1991).

A partir de dicha monografía surgieron inquietudes que posibilitaron la continuidad del equipo de trabajo más allá de la cursada. En el proceso de discusión y reflexión acerca de los datos, centramos nuestra atención en el rol asumido por el Estado y su impacto en el espacio urbano de Puerto Madero.

## **Datos y métodos**

El abordaje que realizamos a esta problemática es de carácter exploratorio. Para ello, nuestro objetivo es indagar el rol asumido por el Estado en el proceso de construcción del barrio Puerto Madero y su impacto en el espacio urbano, en las notas del diario Clarín entre agosto de 1997 y diciembre de 2008<sup>1</sup>.

Construimos un corpus de artículos periodísticos y una base de datos en la que categorizamos las notas según el rol asumido por el Estado en el barrio y el tipo de uso del espacio urbano reflejado en las mismas. Este corpus llegó a contar con la categorización de 344 notas publicadas, tras filtrar las que no remitían a la problemática de este trabajo.

A la hora de trabajar con un medio de comunicación, partimos de la idea de que el mismo no reproduce la realidad. Intentaremos ver cuál es el rol del Estado a través de las notas del diario Clarín, y para ello tendremos en cuenta que nuestra fuente no es neutra sino un actor entre otros, con sus propios intereses en el mismo proceso, que a través de la selección de objetos y contenidos construye también ciudad. Consideramos al discurso mediático como material que nos permite adentrarnos en el territorio de la producción social de sentido, ya que describe cómo se representa

---

<sup>1</sup> El registro y categorización del material periodístico se restringió al diario *Clarín* porque constituye el de mayor tirada del país. Relevamos las notas periodísticas a partir de la búsqueda automática en la versión digital del diario. El período analizado comienza en agosto de 1997 porque es a partir de esta fecha que la herramienta digital permite realizar la búsqueda. Además, es el año en el que Puerto Madero es declarado Barrio de la Ciudad de Buenos Aires.

imaginariamente la realidad -y por tanto a sí mismo- un colectivo social o distintas fracciones sociales.

Asimismo, profundizamos algunos aspectos realizando una entrevista semi-estructurada a un socio de una de las principales inmobiliarias del barrio, en octubre de 2008. Su testimonio fue incluido a fin de ilustrar las representaciones *desde adentro* acerca de los mismos procesos.

A partir del análisis cualitativo de las notas, emergieron cuatro dimensiones que refieren a modos de intervención estatal en el proceso de construcción de Puerto Madero:

- Evolución de la renta y las inversiones
- Infraestructura y espacios públicos
- Esparcimiento
- Cuestión de la (in)seguridad

Este análisis se sustenta en el supuesto de que el Estado, en tanto que aparato político-administrativo, lejos de alejarse de la gestión del espacio urbano del proceso de urbanización de Puerto Madero adoptó una forma particular asumiendo nuevos roles.

### **CAPMSA: ¿Una empresa que construye ciudad?**

En 1989, luego de una larga e infructuosa serie de proyectos destinados a la urbanización de Puerto Madero, y ya sancionada la Ley de Reforma del Estado, se creó la Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. (CAPMSA). Esta empresa fue conformada por el Estado Nacional (a través de los Ministerios de Obras y Servicios Públicos y del Interior) y la Intendencia Municipal de la Ciudad de Buenos Aires, con el objeto de urbanizar las 170 has. del viejo puerto en desuso. El Gobierno Nacional transfirió la propiedad del territorio a CAPMSA, en tanto que el Gobierno de la Ciudad quedó a cargo de la reglamentación de la normativa de desarrollo urbano.

Si bien CAPMSA surge como un emprendimiento estatal nacional y de la Ciudad de Buenos Aires, es una sociedad anónima. Lo cual implica que, aunque esté compuesta por organismos públicos, es una figura privada. El hecho de ser anónima por un lado protege el patrimonio de los Gobiernos de la Ciudad y Nación y por otro lado, contempla la participación de capitales privados.

El proyecto de 1989 contó con el asesoramiento de técnicos del Ayuntamiento de Barcelona, y tomó como referencia la experiencia europea que se venía produciendo en materia de reciclamientos portuarios. En 1991 se elaboró el *Master Plan* del nuevo barrio, que tenía como pauta conservar el carácter portuario de la zona.

Las licitaciones se iniciaron en 1991 y fueron llevadas a cabo por etapas, comenzando por la zona oeste, lo cual atrajo la radicación de empresas y generó un polo comercial gastronómico. Desde mediados de 1998 y hasta comienzos de 2004 hubo ciertas dificultades de realización del negocio inmobiliario según surge de las notas de Clarín<sup>2</sup>. Se trataba de una situación crítica para el capital que necesitaba mutar de sector pasando de los comercios y oficinas, a las viviendas. Es aquí que, notamos la intervención de CAPMSA ya sea como propulsora de actividades o como promotora directa de la inversión rentable.

El 2004 es un punto de corte en las notas periodísticas, puesto que se interrumpe el panorama recesivo y se anuncia que Puerto Madero “crece como barrio con nuevas viviendas” y que sus vecinos, lo eligen “por sus espacios verdes, la seguridad y la cercanía al centro”<sup>3</sup>. En 2008, se estima que su población ha alcanzado los 10 mil habitantes y que son casi 2 millones los metros cuadrados edificados<sup>4</sup>.

El precio de la vivienda acompaña estos altibajos: *“la evolución de precios cuando arrancó Puerto Madero, piensen que estábamos en el uno a uno también, estaba más a menos en 1400 dólares o pesos [el metro cuadrado]. De ahí fueron creciendo, creciendo hasta 1800 casi 2000 dólares el metro, hasta que vino la crisis. Cuando vino la crisis todo se fue a la mitad. Yo vendía departamentos de 1000 dólares. Hoy, esos mismos departamentos pueden llegar a valer hasta 4000 dólares. Hoy, cuatro veces más de lo que lo vendí hace cinco años”* (Entrevistado). A partir de 2004, cuando se consolidó la inversión en viviendas, se afianzó el perfil de los residentes<sup>5</sup>, el tipo de usos y de consumos del barrio.

---

<sup>2</sup> Si bien observamos a través de los cuadros del sitio <http://www.puertomadero.com> que el año 2001 representa un pico de construcción, se da dentro de vaivenes dentro del proceso de ventas.

<sup>3</sup> Clarín, 17 Abril 2004.

<sup>4</sup> <http://www.puertomadero.com/proyeccl.cfm>

<sup>5</sup> “Vanesa Leibas, directora del portal [www.nuevomadero.com.ar](http://www.nuevomadero.com.ar), elabora dos tipologías del actual habitante: parejas profesionales sin hijos de entre 27 y 35 años, y parejas mayores de entre 50 y 60. ‘Las futuras torres de lujo son elegidas por gente con poder adquisitivo alto, y muchos extranjeros’, explica”. Clarín, 7 Agosto 2006.

## Infraestructura y espacios públicos

Respecto a la intervención estatal en el espacio urbano y su relación con la renta de la tierra y el capital inmobiliario, el accionar estatal puede estar relacionado a dos componentes fundamentales del precio: *el terre-capital* y los valores de uso (Jaramillo, 1994).

Por un lado el *terre-capital* de la renta surge del trabajo incorporado a los terrenos como, la nivelación y aplanamiento, los servicios, la vialidad, etc. Esta intervención refiere al valor agregado sobre el terreno virgen. En la medida en que estas inversiones no sean convenientes para el capital privado, el Estado puede generar un subsidio que surge de la diferencia de precio entre las actividades privada y estatal.

Otro de los componentes que tiende a valorizar ciertos terrenos, es el conjunto de valores de uso que supone la intervención estatal a través de obras de espacios públicos, vasos comunicantes, etc. En este sentido, la intervención estatal afecta directamente a la renta absoluta y sus determinantes.

En el caso de Puerto Madero, la novedad es que el Estado es propietario de los terrenos y también la *empresa* que los acondiciona y vende. Asimismo, es esa misma empresa la que provee los espacios públicos y vías de circulación correspondientes. Hechas estas aclaraciones, la producción de infraestructura y espacios públicos por parte de CAMPSA es reflejada por el diario Clarín en lo que distinguimos como tres períodos: 1997-2001, 2002-2004 y 2005-2008.

Durante el primer período se interviene en la zona oeste del barrio, sin vías internas, sin plazas ni parques y sin articulación con la Ciudad. Se construyen varios de los espacios verdes planificados: los bulevares Rosario Vera Peñaloza, Azucena Villaflor y Machaca Güemes, los parques Costanera Sur, la plaza Haroldo Conti, y las plazoletas Hector Oesterheld y Paco Urondo. Los espacios públicos construidos se distinguen de otros espacios de la ciudad: presentan un perfil moderno y global, y cuentan con paseos culturales, variedad de plantas y árboles, fuentes, luces, etc.

A su vez, durante los tres períodos surgen ciertas tensiones en lo que respecta a las vías de comunicación con otras zonas de la ciudad. La primera intervención en este sentido es la inauguración del tren Castelar-Puerto Madero que sostiene el mismo perfil de lujo, modernidad y exclusividad<sup>6</sup>. Por otro lado, surge el proyecto de Autopista Ribereña que suponía un cambio de

---

<sup>6</sup> “Los dos vagones con los que cuenta este convoy tienen una capacidad para 120 pasajeros sentados -única manera en la que se podrá viajar-, aire acondicionado, telefonía celular y música funcional. En TBA estiman que viajarán aproximadamente 1.000 pasajeros por día”. *Clarín*, 21 Octubre 1997.

perfil además del impacto que hubiese generado el proceso de construcción: el plan del gobierno Nacional incluía una Terminal multimodal que uniría terminales de tren, subte y autopista.

El segundo es un período de crisis de venta aunque continúa la realización de infraestructura, y se promocionan los espacios públicos. Se evidencia una fuerte articulación entre CAPMSA y el capital privado en lo que respecta a infraestructura. Dos ejemplos paradigmáticos de ello son la Plaza Reina de Holanda, construida a partir de donaciones de empresas holandesas; y el Puente de la Mujer, financiado por el Hotel Hilton. El perfil distintivo se acentúa, lo cual denota que los espacios están destinados a ciertas fracciones *deseables*: las rosas de la plaza son traídas desde Holanda, se colocan camastros de madera para tomar sol en la Plaza Michaela Bastidas y se construyen modernos puentes que unen las caras este y oeste del barrio.

Durante este período también se traba el proyecto del tren del Este, que uniría a Puerto Madero con Vicente López y Avellaneda.

El tercer período es de auge. Se realizan las últimas obras de infraestructura, acondicionamiento y venta de terrenos. Se construye el Parque Mujeres Argentinas y comienzan las refacciones de los últimos terrenos de CAPMSA en la zona del dique 1. El éxito del barrio se combina con el aparente final de intervenciones de CAPMSA. Continúa la fuerte vinculación entre ésta, la infraestructura construida y el capital privado beneficiado: por ejemplo, el proyecto de construcción de un parque público en la zona del dique 1 que financiarían CAPMSA y la familia Ginevra, dueños originales de los terrenos en donde se proyecta la construcción del shopping de Puerto Madero.

Los accesos al barrio continúan limitados: comienza a circular el tranvía, pero este tiene un carácter marcadamente turístico y solamente vincula las distintas zonas de Puerto Madero<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> “Maximiliano Erazu tuvo la misma sensación que su compañero de viaje: “Si no se extiende la red por fuera de Puerto Madero, va a perder el sentido. Será un tranvía turístico y no un transporte público más”, le dijo a este diario. Erazu vive en Colegiales y estudia Ingeniería en la UBA, en Independencia y Paseo Colón. Ayer se subió al tranvía en la estación Corrientes y también se bajó en Independencia. Miró su reloj y concluyó: “En hora pico me parece que se va a **complicar en los cruces**. Igual están buenos, son iguales a los que circulan por Francia”, dijo”. *Clarín*, 26 de Julio de 2007.

## Esparcimiento

Integramos el análisis de las notas que refieren a actividades culturales, deportivas, de ocio y tiempo libre bajo lo que denominaremos *esparcimiento*, en referencia al concepto de *mindscape*<sup>8</sup> elaborado por Améndola (2000).

Observamos una mayor concentración de notas sobre esta temática hacia el 2005, año en el que también se observa la primacía de viviendas por sobre comercios. También observamos cambios en los tipos de actividades predominantes. En la etapa de promoción, desde 1997 hasta 2000, las notas refieren a actividades masivas organizadas por instituciones públicas: recitales de rock, muestras de la Prefectura Naval, homenajes, etc. Después de 2000, si bien persisten las actividades impulsadas por el Estado, predominan las actividades organizadas por instituciones privadas, que no presentan la masividad de las del período anterior y están dirigidas a un público vanguardista, al mismo tiempo que rescatan símbolos tradicionales. Por ejemplo: muestras artísticas de pintura y escultura, música clásica, tango, etc.

Por otro lado, se refuerza la internacionalidad en actividades como el festival de música electrónica *Creamfields*, la muestra *Cow Parade*, la escultura de Manuel Fangio frente a la sede de DaimlerChrysler, etc.

En relación a lo expuesto nuestro entrevistado expresa: *“no tengo memoria de que haya promovido algo el gobierno”. Sin embargo, declara la necesidad de promocionar Puerto Madero para que la gente quisiera residir allí: “era complicada la decisión de venirse a vivir. Hoy es lindísimo, está lleno de gente y a la gente le encanta, pero hace poco... Hace cuatro años atrás, cinco años atrás, había muy pocos departamentos. Se terminaban los departamentos, se vendían todos pero la gente no se venía a vivir acá. No se animaba, por la desolación que había”.*

En sintonía con lo desarrollado hasta aquí, observamos un fuerte impulso y presencia del Estado en esta etapa de promoción mediante la organización de conciertos, recitales, muestras históricas, festejos primaverales y aniversarios del barrio. Sólo después de 2005 notamos una menor participación estatal, la cual desde un principio guardó relación con las actividades promovidas por privados. En relación al esparcimiento, también se define para quién es Puerto Madero. Se va perfilando hacia el exterior, hacia la interconexión, configurándose su capital más valioso en el campo simbólico: su imagen y atracción.

---

<sup>8</sup> El autor diferencia dos aspectos de las ciudades: *cityscape* y *mindscape*. El primero refiere “al panorama físico” de la ciudad, mientras que el segundo refiere “al panorama del alma” el cuál se refleja en las culturas, en los valores y estilos de vida.

## La cuestión de la (in)seguridad

Las notas de *Clarín* no tratan la cuestión de la seguridad de Puerto Madero como lo hacen comúnmente. Por el contrario, enfatizan la presencia de la fuerza pública en la zona, a través de, por ejemplo, los controles de alcoholemia y picadas.

Asimismo, se pondera el rol de la Prefectura a través del control de las cámaras de seguridad emplazadas en espacios públicos como parte de una iniciativa del Ministerio del Interior. El Estado, a través de Prefectura, adquiere un rol central en lo que refiere a generar la imagen de Puerto Madero como un lugar donde nada malo puede ocurrir. Esta fuerza es presentada en el diario como modelo por su ejemplar desempeño. Lo mismo se deja entrever en las palabras de nuestro entrevistado: *“todos los edificios en Puerto Madero, todos, todos, todos tienen seguridad 24 horas con agentes de seguridad, circuitos cerrados de televisión, algunos tienen rejas, sistemas perimetrales de alarma. (...) Más allá de eso, para mí no sirve mucho. Sirve lo que es la Prefectura, que tenés un prefecto en cada esquina y los móviles dando vueltas y dando vueltas y dando vueltas... todo el tiempo”* (Entrevistado).

La seguridad se vuelve un núcleo de demanda central para las fracciones sociales que residen o residirán en el barrio. Esto aparece enfatizado tanto en las notas del diario como en el testimonio de nuestro entrevistado: *“en el 2002 hubo una crisis de violencia, de robos, de saqueos, de secuestros. Y acá no pasó nada de eso. Acá hay 0% de tasa de delito. Está la Prefectura. Entonces, vos para traer la gente, para convencerla, lo primero que le decís es que no le va a pasar nada”* (Entrevistado).

Siguiendo a Améndola, la ciudad contemporánea está caracterizada por “el miedo del hombre metropolitano de poder ser agredido en su persona y en sus bienes, en cualquier parte y en cualquier momento” (Amendola, 2000). Este temor impulsa la fortificación física y electrónica del territorio, tal como sucede en Puerto Madero.

La distintiva característica del barrio de presentarse como seguro –lo cual es explotado por el mercado inmobiliario y robustecido por el Estado a través de la Prefectura– vuelve evidente un proceso más general a través del cual “la seguridad se ha convertido de atributo público e indivisible en un privilegio individual o de grupo ligado al poder adquisitivo de cada uno” (Amendola, 2000). La paradoja es que esta seguridad se encuentra sustentada por una fuerza



pública pero se desenvuelve de forma exclusiva en un territorio de acceso diferencial, con lo cual no hace más que reforzar lo que antedicho y que De Marinis denomina *el ojo miope del poder*<sup>9</sup>.

Se evidencia la tendencia a la exclusión del *otro peligroso*, del que proviene de afuera de la burbuja. Ello se refleja en el despliegue de ciertas estrategias para mantener alejados a los indeseables de los espacios públicos de la ciudad como pueden ser el emplazamiento mismo del barrio, aislado del resto de la ciudad por los diques y sus puentes estrechos, y la reducida accesibilidad de transportes públicos.

## Conclusiones

*“Para mí no hizo nada el Gobierno de la Ciudad. No por desmerecerlo sino porque no tenía nada que hacer acá”* (Entrevistado)

Hacia mediados de la década del '70 se abrió un proceso de internacionalización de las economías que trajo aparejado la consolidación de las *ciudades globales*. Este proceso de mundialización cristalizado en el influjo creciente de las tecnologías de información, el aumento de la movilidad y liquidez del capital, conllevaría a la disminución consiguiente de la capacidad del Estado para reglamentar sectores decisivos de la economía (Sassen, 1991). Pese a estas mutaciones y al discurso que las acompañó, el cual sostenía que el Estado se había replegado, el avance de lo privado sobre lo público y de lo externo sobre lo interno, no sólo no desapareció en este territorio sino que asumió nuevas formas de intervención ligadas a las necesidades del capital.

A partir del análisis de las notas del diario Clarín, vislumbramos que el accionar –y la inacción no casual- estatal ha logrado la conformación de un barrio con una homogeneidad social altísima. Esto implica una degradación de los espacios públicos al perder su carácter de *democráticos* (Borja, 2003), propiciando vínculos sociales más acotados y colaborando en la creación de una imagen del otro no deseado que da sentido a los dispositivos de seguridad desplegados. Se crean, a su vez, barreras simbólicas con el fin de demarcar las fronteras de una porción de ciudad con

---

<sup>9</sup> De esta manera, De Marinis define al nuevo rol estatal en las sociedades de control como un ejercicio del poder que se economiza, pasando entonces a desplegar un control bifurcado a través de la selección de porciones de territorio donde nada puede pasar, y por tanto, los controles se intensifican y otros donde, en cambio, estos se relajan (De Marinis, 1998).

pretensiones a erigirse como isla, colaborando con la construcción de una ciudad a medida, completa y confortable.

Esta política estatal promueve el desarrollo de una *ciudad dual*<sup>10</sup>, siendo Puerto Madero la cara globalizada e internacionalizada que opaca a otro sector en condiciones opuestas.

La intervención de CAPMSA ha acompañado las fluctuaciones de los negocios privados: fundante en el momento en el que el barrio era un páramo, sostén en el momento de crisis, con tendencia a la desaparición en el momento de auge. Esta forma estatal novedosa contribuyó a transformar lo que era un fragmento de ciudad no utilizado, en un fragmento de ciudad-negocio<sup>11</sup>. Finalmente, consideramos junto con Girola que “se juzga necesario complejizar la divulgada noción sobre el retiro del Estado en favor de una mirada que permita comprender las articulaciones que se construyen en contextos específicos. Solamente una aproximación situada puede dar cuenta de la retracción del Estado en ciertas esferas y de su rol activo en otros dominios” (Girola, 2005: 366).

---

<sup>10</sup> “Una ciudad que se fractura en sectores, barrios o municipios escasamente integrados, no rentables o deprimidos y en fragmentos urbanos modernos, globalizados, especializados y competitivos” (Ciccolella, 1999).

<sup>11</sup> “Finalmente, lejos de un rol pasivo, el Estado asumió el liderazgo de una operación que transformó un fragmento de ciudad en desuso en ciudad-negocio (Gorelik 1997), insertando a Buenos Aires en la red de competencia global entre metrópolis portuarias” (Girola, 2005: 365).

## Bibliografía

- Améndola, Giandoménico; *La ciudad postmoderna*, Celeste, Madrid, 2000.
- Borja, Jordi; *La ciudad conquistada*, Alianza, Madrid, 2003.
- Ciccolella, Pablo; Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires: Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa en *EURE (Santiago)* [online], 1999. Vol. 25, No. 76.
- De Marinis, Pablo; La espacialidad del ojo miope del poder en *Revista Archipiélago: Cuadernos de Crítica de la Cultura*, Invierno, 1998.
- Girola, María Florencia; Procesos de transformación urbana en la Región Metropolitana de Buenos Aires: una mirada sobre el avance de la ciudad-negocio, en *Intersecciones en Antropología*, N° 7, Olavarría, ene./dic. 2006.
- Jaramillo, Samuel; *Hacia una teoría de la renta del espacio urbano*; Uniandes – Instituto de geografía Agustín Codazzi, Bogotá, 1994.
- Sassen, Saskia; *The global city: New York, London, Tokyo*, Princeton University Press, New York, 1991.

## Periódicos

- Diario *Clarín* (digital). Agosto de 1997 a Diciembre de 2008.

## Sitios web

- [www.nuevomadero.com.ar](http://www.nuevomadero.com.ar)
- [www.puertomadero.com](http://www.puertomadero.com)