

# Renovación, extractivismo urbano y conflicto ambiental en la costa norte de Buenos Aires

Renovation, urban extractivism and environmental conflict in the northern riverside area of Buenos Aires

Marina Wertheimer [1]

## Resumen

Este artículo analiza un caso de renovación urbana en la ciudad de Buenos Aires, liderado por el sector público y el sector inmobiliario, en el marco de un régimen urbano empresarialista, desde el año 2004, así como la emergencia de movilización social y la ambientalización del conflicto. Para la gestión de un nuevo modelo de desarrollo urbano, la naturaleza constituye un plusvalor, mientras que actores colectivos impugnan la instalación de estos desarrollos urbanos por su impacto ambiental y por la imposición de una lógica mercantil en su territorio. A partir de un enfoque etnográfico, este artículo aporta al debate sobre el extractivismo urbano y sobre el derecho a acceder espacios verdes y públicos cada vez más escasos.

**Palabras clave:** conflictos ambientales; extractivismo urbano; renovación urbana; zonas costeras; Buenos Aires.

## Abstract

*This article analyzes a case of urban renewal in the city of Buenos Aires that has been led by the public sector and the real estate sector within an urban entrepreneurial regime since 2004. It also studies the social mobilization that arose in opposition to it, as environmental issues became central to the conflict. For those involved in forging a new model of urban development, nature entails an opportunity to generate surplus value. Meanwhile, other collective actors dispute the installation of these urban developments, pointing out their environmental impact and decrying the imposition of a commercial logic in their territory. Based on an ethnographic approach, this article aims to contribute to a larger debate on urban extractivism and people's right to access green and public spaces, which are becoming more and more scarce.*

**Keywords:** *environmental conflicts; urban extractivism; urban renewal; coastal areas; Buenos Aires.*



## Introducción

Las transformaciones estructurales de fines del siglo XX impactaron en los grandes espacios metropolitanos, introduciendo nuevas dinámicas de producción y organización del territorio (Ciccolella, 1999). A partir de la década de 1990, comenzó a registrarse en el Área Metropolitana de Buenos Aires de Argentina el protagonismo de nuevas formas urbanísticas excluyentes, promovidas por el sector privado, en asociación con el Estado (Janoschka, 2005; Pírez, 2006).

En la ribera metropolitana del Río de la Plata, en el partido de Vicente López, a partir del año 2004 emergieron conflictos locales por el desarrollo de una serie de proyectos de *renovación urbana*.<sup>1</sup> En junio de 2011 se inauguró el Vial Costero, una avenida de circulación rápida, con una extensión de 2,6 km de traza paralela a la costa del río y a un parque de 44 hectáreas. Con él, se erigió un megacomplejo de torres, oficinas y un *shopping mall*, situado parcialmente sobre un área de dominio público. Este proyecto despertó reclamos de vecinos y organizaciones locales que denuncian el impacto ambiental, la “privatización de los espacios verdes públicos” y cuestionan los mecanismos para aprobar las modificaciones a las normativas urbanas necesarias para llevarlos a cabo.

Esta zona tiene la particularidad de contar con grandes extensiones de espacios verdes sobre las costas del Río de la Plata, en una ciudad cuya superficie verde se calcula en 6,2 metros cuadrados por habitante (cuando la ONU recomienda entre 10 y 15). El acceso al río se erige como otra cualidad de importancia,

y el verde y las vistas al río se vuelven activos para proyectos de regeneración urbana y, a su vez, objeto de defensa por parte de residentes históricos (Pintos y Nardowsky, 2012).

A partir de los resultados de una investigación doctoral recientemente finalizada, este artículo analiza – desde un enfoque etnográfico – los conflictos ambientales que emergieron a propósito de los nuevos desarrollos inmobiliarios en Vicente López en el período 2004-2019, destacando los significados atribuidos por los actores intervinientes y sus modos de disputar el espacio, teniendo en cuenta el conflicto material y simbólico respecto de quiénes tienen derecho a acceder a espacios públicos costeros y a reductos verdes cada vez más escasos.

El enfoque etnográfico escogido buscó acceder a los fenómenos sociales desde las perspectivas de los propios actores, dando cuenta de los modos en que cada uno, desde su posición, actúa e interactúa cotidianamente en y con los territorios y bienes socialmente significativos implicados en ellos. De modo tal, se adoptó una mirada interdisciplinaria sobre los conflictos y tensiones en el territorio costero de Vicente López, desde un enfoque sociocultural (Girola, 2006; Svampa, 2001). La investigación de la que se desprende este artículo se desarrolló a lo largo de siete años, desde 2011 hasta 2018. Desde una definición operacional y conceptual, la unidad de análisis estuvo constituida por aquellos sujetos involucrados en los conflictos en torno al proceso de reestructuración urbana en Vicente López: los agentes del suelo (públicos y privados), las organizaciones que se oponen o apoyan las nuevas iniciativas en su territorio y “vecinos”, en general.

La investigación estuvo compuesta por trabajo de campo basado en entrevistas semiestructuradas, en profundidad y observación participante; relevamiento y análisis de fuentes secundarias (datos estadísticos, documentos oficiales y material periodístico), procurando no limitar el estudio al empleo de una sola herramienta de análisis, sino que apostamos a utilizar aquellas que en cada contexto permitieron obtener una visión más amplia y completa de los casos de estudio.

En la primera parte del artículo analizamos el proceso de valorización inmobiliaria, su relación con la noción de extractivismo urbano, y la conformación de un régimen urbano (Guevara, 2015; Stone, 1993) en Vicente López, proceso en el cual el sector público abrió la posibilidad de crear y captar rentas a agentes privados del sector inmobiliario, del desarrollo urbano y de la construcción. Este régimen urbano tuvo como finalidad el crecimiento económico de la zona costera bajo criterios empresarialistas (Harvey, 2007).

En una segunda instancia, describimos la emergencia de conflictos ambientales en torno a la implantación de megaproyectos inmobiliarios en la zona costera, así como los formatos de protesta y repertorios de acción del principal colectivo movilizado en contra de estos desarrollos, Unidos por el Río.

Por último, damos cuenta de este proceso de ambientalización (Balbi, 2007; Leite Lopes, 2006) de las luchas por el espacio, así como las diversas construcciones en torno a la “naturaleza” en la ciudad. Si los actores movilizados en contra de la instalación de grandes proyectos inmobiliarios en la zona costera incorporan la cuestión ambiental como parte de su repertorio de

intereses y reivindicaciones (Balbi, 2007; Carman, 2011; Leite Lopes, 2006) también el sector empresarial, el ámbito de la política y de la gestión de un particular modelo de desarrollo urbano hacen un uso estratégico de lo ambiental.

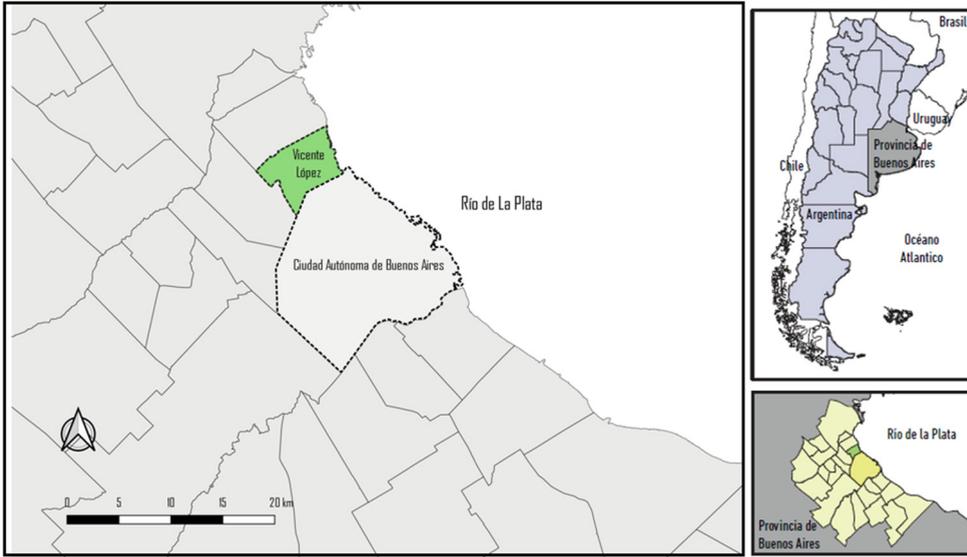
El caso se basa en una escala local, pero halla una amplia variedad de casos en otras geografías, a nivel nacional y global, y se relaciona con problemáticas estructurales, como es la producción urbana liderada por el sector inmobiliario, transformado en uno de los principales destinos de inversión para los excedentes de rentas generadas en otros sectores productivos (Barenboim, 2010; Hidalgo et al., 2016) y su avance sobre espacios verdes todavía no del todo incorporados al mercado.

## El desembarco de procesos de valorización inmobiliaria en el espacio costero del municipio bonaerense de Vicente López

Este artículo parte de un caso de estudio situado en la zona norte del Área Metropolitana de Buenos Aires (Argentina), en el primer cordón de conurbación, en el límite norte de la Ciudad de Buenos Aires. Es el municipio de Vicente López, el más pequeño de la provincia de Buenos Aires, con 33 kilómetros cuadrados y uno de los que ostenta los mejores indicadores sociales.<sup>2</sup>

El municipio limita con el Río de la Plata. Allí se emplaza el Paseo de la Costa, un parque de 44 hectáreas emplazadas sobre 1.600 metros lineales paralelos a la costa, que constituye el espacio verde más

Mapa 1 – Localización de Vicente López dentro del Área Metropolitana de Buenos Aires



Fuente: elaboración propia.

grande de Vicente López. Este gran curso de agua, así como las amplias extensiones de espacios verdes, además de una baja densidad constructiva y de la cercanía con la Ciudad de Buenos Aires, hicieron que, en el último decenio, Vicente López sea objeto creciente del interés del *real estate*.<sup>3</sup>

En 2004, los representantes municipales modificaron el Código de Ordenamiento Urbano (en adelante, COU) a los efectos de habilitar la construcción de edificios de gran altura en la zona ribereña. El COU anterior tenía, entre otros objetivos, el cuidado de la zona costera, limitando la edificación a cinco pisos de altura a fin de preservar la vista de las construcciones alledañas, evitar la proyección de sombra en el paseo costero y permitir la circulación de los vientos. Las

transformaciones introducidas al código urbanístico habilitaron la construcción del Vial Costero, obra emblema del proyecto de renovación urbana en la costa y obra esencial para garantizar el flujo de tránsito ocasionado por los vehículos de los habitantes y empleados de los edificios a construir. El nuevo COU habilitó, además, la construcción de edificios del doble de la altura permitida hasta entonces, mientras que el Concejo Deliberante de Vicente López, en la misma sesión en la que aprobó el nuevo código urbanístico, declaró de “interés municipal” el megacomplejo Al Río, un monumental proyecto inmobiliario compuesto de un gran centro comercial o *shopping mall*, torres de viviendas destinadas a un segmento de alto nivel de consumo y oficinas de empresas de punta. Lo anterior representó

la cesión de un total de 140 hectáreas para proyectos inmobiliarios, equivalentes al 4% del territorio de Vicente López.

Ahora bien, el proceso de valorización inmobiliaria de la ribera de Vicente López no puede ser comprendido sin tener en cuenta aquel proceso más amplio que involucró a la Ciudad de Buenos Aires, desde fines del siglo XX y comienzos del nuevo milenio y que signó el rol creciente del capital financiero y, particularmente, el inmobiliario, en la configuración metropolitana a partir de los años '90.

## Inversión en “ladrillos” y extractivismo urbano

A partir de la década de los '90 se observa una mayor disponibilidad de capitales en la región latinoamericana, lo cual se tradujo en inversiones extranjeras directas en servicios privatizados, grandes equipamientos de consumo, hotelería internacional, reconversión industrial y grandes proyectos urbanos (Ciccolella, 1999; De Mattos, 2008; Jaramillo, 2014). La disponibilidad de un flujo importante de capitales, a nivel internacional, sumado a administraciones locales deseosas de atraerlos, hizo que el capital financiero y, particularmente, el inmobiliario, adquirieran un importante rol en la configuración metropolitana a partir de los años '90.

Tras la crisis argentina de 2001, y no obstante la recuperación económica iniciada en 2003, la falta de confianza en el sistema financiero y las bajas tasas de interés a nivel nacional llevaron a que el mercado inmobiliario absorbiera de forma directa

grandes excedentes de capital. La inversión de los beneficios generados en el sistema productivo y extractivo se trasladaron a la industria de la construcción. Buena parte de las rentas extraordinarias asociadas a los *commodities* exportables se trasladaron a la reestructuración del espacio urbano.<sup>4</sup> Tal como señala Guevara, durante el período 2002-2011 se observa un incremento sostenido del sector de la construcción, con un promedio de participación de la inversión en construcción del sesenta por ciento (Guevara, 2015).

La construcción de viviendas nuevas se llevó a cabo, durante este período, independientemente de las expectativas de retorno de la inversión. Los bienes inmuebles pasaron a convertirse, de este modo – además de medios para satisfacer la necesidad de vivienda – en destinos de reserva de valor (Guevara, 2015) y en activos financieros (Barenboim, 2010).

Al respecto, algunos autores han comenzado a referirse al extractivismo urbano,<sup>5</sup> para dar cuenta de la agudización de los vínculos entre el mercado financiero y la renta urbana.<sup>6</sup> A partir de 1990, en la ciudad de Buenos Aires, el suelo se ha convertido en un instrumento financiero cuyo precio se encuentra escindido de la economía “real”, determinado, de modo creciente, por el movimiento de las rentas derivadas del mercado financiero (Reese, 2017).

La especulación inmobiliaria y el proceso de construcción intensificado en la última década y media han dado lugar, además, a un boom inmobiliario, del que da cuenta el gran número de permisos de obra y la cantidad metros cuadrados construidos a partir de la recuperación económica de 2002.<sup>7</sup> Las grandes transformaciones edilicias

profundizaron las desigualdades urbanas preexistentes, en primer lugar, por el aumento generalizado de los precios del suelo y de los inmuebles, que han vuelto cada vez más difícil el acceso a la vivienda para amplios sectores de la población. Por otra parte, el proceso de incorporación de las inversiones ha sido selectivo en términos territoriales y se ha concentrado a algunas áreas en detrimento de otras. Limitándonos a la ciudad de Buenos Aires, simplemente por contar con un registro unificado de estadísticas, se puede observar que la mayor parte de los permisos de obra se concentraron en los barrios de zona norte de la ciudad. De los más de diez mil permisos de obra otorgados por el gobierno de la Ciudad en el periodo 2002-2018, un 43%<sup>8</sup> se destinó a las categorías “suntuosa y lujosa”, correspondientes a los sectores de ingresos medios-altos y altos (Dirección General de Estadísticas y Censos GCABA, 2018), lo cual da muestra de la cualidad fragmentaria de las intervenciones urbanas que predominaron desde entonces.

## Intervenciones acupunturales

Siguiendo a autores como Mattos (2007) o Theodore, Peck, y Brenner (2009) las ciudades constituyen sitios estratégicos para el desarrollo del neoliberalismo y es posible observar su despliegue concreto a partir de los últimos años de historia urbana de la ciudad de Buenos Aires y de su área metropolitana.<sup>9</sup>

Una característica predominante de intervención urbana a lo largo de las últimas décadas es su escala intermedia de intervención y el abandono de las pretensiones totalizantes que caracterizaron al urbanismo

funcionalista. Son los capitales privados quienes lideran el desarrollo urbano a partir de grandes emprendimientos inmobiliarios, los cuales se focalizan en “retazos” seleccionados de la ciudad.

Con una escala “acupuntural” de aplicación, las intervenciones urbanas del neoliberalismo se dirigen, de modo predominante, hacia fragmentos que se posicionan como atractivos para las inversiones, mientras que otros quedan rezagados (Fiori Arantes, 2000).

En general, las intervenciones en pequeña escala que dominan la producción urbana desde finales del siglo pasado y los albores del nuevo milenio han seguido, según el autor francés Donzelot, tres direcciones, o bien, “tres velocidades” (Donzelot, 1999). En primer lugar, la *periurbanización*, o expansión de la ciudad sobre suburbios residenciales. En segundo lugar, la *gentrificación* (del latín, *gentry*: nobleza) o ennoblecimiento de barrios degradados a partir del reciclaje de edificios históricos y el desplazamiento de las clases populares residentes. En tercer lugar, la *relegación* de áreas de vivienda social, consideradas residuales y olvidadas social y ediliciamente.<sup>10</sup>

En efecto, las intervenciones territorializadas predominantes del neoliberalismo urbano se dirigieron, en nuestra región, en dos frentes principales: la creación de nuevas centralidades en las periferias urbanas y la rehabilitación de “viejas” zonas centrales, tendencias que coexisten con zonas de relegación de los sectores populares, los cuales debieron acudir cada vez más a la autoconstrucción y a formas informales de producir ciudad, ante la insuficiencia de las políticas estatales de vivienda.

Ahora bien, a continuación queremos detenernos en un tipo particular de subproducto del neoliberalismo urbano que viene tomando fuerza a partir de la entrada en el nuevo milenio: los llamados *waterfronts*.

### Los *waterfronts*: grandes proyectos urbanos en áreas costeras

Otros mecanismo novedoso de intervención del sector público en la ciudad que emergió en la década de 1990 ha sido los denominados Grandes Proyectos Urbanos (GPU) (Cuenya, 2004). Se trata de operaciones urbanísticas a gran escala en áreas consideradas relegadas, para convertirlas en nuevas centralidades “modernas, eficientes y funcionales” (2004: 89). Los GPU son llevados a cabo por iniciativas públicas orientadas a facilitar grandes operaciones inmobiliarias e inversiones capaces de financiar infraestructuras y edificios, lo cual implica mecanismos de imbricación entre la administración pública y el sector privado.

Algunos de estos GPU se vienen llevando a cabo en áreas costeras de las ciudades, y han recibido el nombre de *waterfronts*. Este anglicismo para “frentes de agua” comenzó a ser empleado por arquitectos y urbanistas de todo el mundo a partir de 1960 para designar proyectos de renovación urbana en áreas portuarias abandonadas.<sup>11</sup> Así, la presencia de importantes áreas cercanas a la ciudad central desprovistas de toda funcionalidad – las cuales constituían auténticas barreras urbanas para el acceso a las costas de mar o ríos – representó un problema para las administraciones locales, las cuales muy pronto, no obstante,

comprenderían su potencialidad. La ubicación central de los viejos puertos, el recurso estético del agua y la presencia de edificaciones “históricas” despertaron el interés de desarrolladores inmobiliarios (Bruttomesso, 2001; Marshall, 2001).

En frentes ribereños de todo el mundo se vienen replicando una serie de grandes proyectos de regeneración urbana. La atracción del capital extranjero; las subas en las plusvalías de los terrenos; la expansión del mercado inmobiliario; la creación de nuevas zonas de consumo y de más puestos de trabajo son algunos de los efectos perseguidos a través de estos procesos de remozamiento portuario (Talesnik y Gutiérrez, 2002).

En general, la renovación de viejos puertos siguió en todo el mundo una serie de pasos impuestos como “buenas prácticas” en los consejos urbanísticos mundiales. Cumplir con ellos y adoptar un diseño ya consagrado globalmente significa, para cada proyecto puntual de regeneración, minimizar el riesgo de la inversión. Algunas de estas pautas son la necesidad de que los *waterfronts* renovados cuenten en el mismo espacio con funciones económicas, administrativas, usos residenciales, estructuras comerciales, actividades culturales y el fomento al turismo, así como el mantenimiento – aunque más no fuera, de modo simbólico – de actividades ligadas a usos previos de la zona, tales como pesca, náutica y navegación. Un componente final del listado es el desarrollo de infraestructuras que promuevan el uso peatonal, como rutas pedestres, puentes de peatones, bicisendas y el acceso al centro de la ciudad, limitando el tráfico vehicular (Bruttomesso, 2001).

Con respecto al espacio resultante, en la disposición final de los waterfronts conviven espacios públicos tradicionales (plazas, calles, parques) con otros controlados por el dominio privado (jardines, clubs, canchas). Debido a la repetición de sus diseños y funciones en numerosas ciudades, estos espacios escenográficos y ennoblecidos han sido fuertemente criticados por su estética similar a la de un centro comercial y por la falta de continuidad con el resto del tejido urbano. Sin embargo, la presencia de parques y plazas los han convertido en lugares de recreación y encuentro altamente concurridos (Desfor y Laidley, 2011).

Una característica común ha sido la de encarar la regeneración de los *waterfronts* a partir de la acción combinada del Estado con el capital privado, llegando a formar consorcios administrativos público-privados, como ocurrió en Buenos Aires con la conformación de la Corporación Antiguo Puerto Madero. La renovación de este puerto abandonado constituye el caso emblemático de renovación de frentes de agua en nuestro país y signó la inserción de la ciudad en la red internacional de ciudades portuarias (Girola, 2006).

## Operaciones de renovación urbana en la costa de Vicente López

La modificación del COU de Vicente López respondió, entre otros factores, al agotamiento de la capacidad constructiva en la zona norte de la lindante Ciudad de Buenos Aires hacia 2010, extendiendo la demanda de tierras urbanizables hacia áreas adyacentes. Inversores,

desarrolladores y empresarios del *real estate* han dirigido su atención, desde entonces, hacia el municipio de Vicente López, particularmente, hacia su zona costera. La presencia del Río de la Plata y de amplias extensiones de espacios verdes, sumado a una baja densidad constructiva y a la cercanía con la Ciudad de Buenos Aires figuran entre las ventajas comparativas para el capital inmobiliario. Un conocido empresario inmobiliario de la zona – Carlos D’Aria, dueño de la empresa homónima, que tuvo a su cargo la venta de un complejo de oficinas y viviendas de lujo sobre Avenida Libertadorb – explicaba la renovada importancia inmobiliaria de la zona:

Vicente López siempre tuvo su encanto y ahora muchos redescubren sus cualidades. La belleza de su geografía, con el río como eje, o sus altas barrancas, el deporte, la vida social, la presencia de prestigiosos colegios son parte de un bagaje indiscutible y atractivo para los habitantes. (Diario La Nación, 2011)

Así pues, la zona ribereña de Vicente López se está vendiendo a los mismos valores que el barrio más caro de la ciudad de Buenos Aires, Puerto Madero. En el último decenio, en este municipio se han levantado una veintena de torres de viviendas y oficinas que se comercializan a más de seis mil dólares por metro cuadrado (Diario *Clarín*, 2011b).

Desde el año 2010, la valorización de áreas intersticiales de zonas centrales de la metrópolis viene tomando, de modo creciente, la forma de Grandes Proyectos Urbanos en frentes acuáticos, de los que se encuentran los numerosos complejos que combinan oficinas, viviendas y ocio a lo largo del Vial Costero de Vicente López. La escasa disponibilidad

de espacios verdes a nivel metropolitano y el difícil acceso al río torna la fórmula “verde más agua” (Pintos y Nardowsky, 2012) un bien altamente cotizado.

Nos interesa a continuación detenernos en el proceso de aprobación de estas modificaciones urbanas analizando el accionar de distintos actores empresariales, en sintonía con el gobierno municipal, provincial y nacional para modificar la normativa urbana y permitir el asiento de grandes proyectos urbanos.

### La consolidación de un régimen urbano de orientación empresarialista

En 2004, las autoridades del municipio de Vicente López decidieron modificar la normativa urbana a fin de permitir la construcción de edificios de gran altura en la zona costera. Esta modificación se realizó a pedido de una unión de empresas, de las cuales la más influyente es Ribera Desarrollos S.A, responsable de Al Río, uno de los proyectos inmobiliarios más monumentales y controvertidos, perteneciente al empresario Carlos de Narváez – hermano del empresario y político Francisco de Narváez.

Entre “gallos y medianoche”, la luz verde a las modificaciones al COU se concretó en una famosa y polémica<sup>12</sup> sesión del 23 y 24 de diciembre de 2004 en la cual el Concejo Deliberante de Vicente López aprobó numerosas excepciones al código urbanístico que permitieron transformar el paisaje costero. Estas excepciones habilitaron la construcción de una ancha avenida bordeando el río, el Vial Costero; la construcción de edificios del doble de la altura permitida hasta entonces en las inmediaciones de la avenida

Libertador y declararon de “interés municipal” el megacomplejo Al Río.

Entre la aprobación del COU en 2004 y 2006, distintas organizaciones vecinales y ambientalistas llevaron a cabo numerosas denuncias y acciones de protesta denunciando la pérdida de espacios verdes de la franja costera, “irremplazables para generar un proyecto de uso público de la costa del río a escala regional” (*Blog de Vecinos Indignados*, 2005); la disminución de terrenos absorbentes por la construcción de edificios y playas de estacionamiento, que impactarían en el régimen de inundaciones; la multiplicación del tráfico vehicular; el agravamiento de la contaminación del Río de la Plata por el aumento de la emisión de efluentes cloacales que generarían las nuevas edificaciones con un sistema sanitario deficiente; la obstrucción y “privatización” de las vistas al río; y la obstaculización del acceso a la costa ante la instalación de un *shopping* y complejos de grandes dimensiones; entre otras razones esgrimidas. Otra fuente de litigio fue la falta de un estudio de impacto ambiental integral y de una audiencia pública para determinar la viabilidad del cambio de la fisonomía costera, cuya necesidad está reglada por la Ley General del Ambiente 26.675 (LGA).

No obstante la presentación de múltiples demandas, amparos y demás actuaciones judiciales para frenar el avance inmobiliario en la zona costera, en junio de 2006 las autoridades de la provincia de Buenos Aires y el municipio de Vicente López firmaron un documento titulado “Preacuerdo Esquema Director Urbano”, el cual establecía un programa de inversiones y de urbanización para la refuncionalización de la zona costera de Vicente López, consensuado entre las

instancias municipal, provincial y nacional de gobierno. Este documento fue ratificado por un decreto provincial del año 2007 y, finalmente, también por la Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, con la firma del Fiscal de Estado bonaerense.

Gracias a la aprobación judicial, la Provincia de Buenos Aires confirió a la Municipalidad de Vicente López la administración, uso y goce de tierras “ganadas al río”. Dado que estas extensiones no pueden ser privatizadas, por estar comprendidas dentro de la llamada *línea de la ribera*,<sup>13</sup> la Municipalidad firmó un decreto para concesionar estos nuevos terrenos a la empresa Ribera Desarrollo S.A. y construir allí el emprendimiento *Al Río*. A cambio de esta concesión, la empresa debe pagar al municipio un canon anual en relación al monto de la inversión del proyecto, establecido por el Banco de la Provincia de Buenos Aires y actualizable por el mismo porcentaje de aumento de la tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL).<sup>14</sup> La concesión se efectuó por 30 años, con la posibilidad de renovarla a 10 años más.

El proceso de aprobación de ordenanzas y normativas involucró, como puede verse, diversas dependencias y niveles estatales, así como actores económicos de peso que propulsaron estas decisiones. El Estado fue un actor fundamental en el fomento y coordinación para hacer posibles las inversiones en la costa, convirtiéndose en el responsable de crear el espacio para la legitimidad de los “reguladores no estatales” (Santos, 2007, p. 37) abriendo el juego al capital inmobiliario y garantizado las condiciones para su reproducción.

Esta imbricación entre el sector público y el sector inmobiliario dan cuenta de la formación, en Vicente López, de un *régimen urbano* (Guevara, 2015; Stone, 1993), que tuvo como propósito el crecimiento económico y urbano bajo criterios *empresarialistas*, en razón de la lógica emprendedora y especulativa que lo orientó (Harvey, 2007).

Al hablar de régimen urbano nos referimos a la asociación entre diversos actores en la gestión municipal que influyen en el proceso de toma de decisiones sobre el suelo urbano, teniendo como meta el crecimiento de la zona costera como un imperativo político y económico de la ciudad. Desarrolladores, agentes inmobiliarios, funcionarios públicos y hasta medios de prensa compusieron esta asociación. A partir de una serie de acuerdos – tanto formales como informales – esta asociación presentó una relativa estabilidad que trascendió las diversas administraciones y colores políticos.

La conformación de un régimen urbano de crecimiento económico en Vicente López tuvo como consecuencia el impulso de un proceso de valorización inmobiliaria selectiva en la zona costera. Este régimen comenzó a hacerse palpable en Vicente López hacia fines de la década de 1990 y se profundizó a partir de los años 2000, incluyendo gestiones de diferente color político tanto a nivel local como a nivel nacional.

Harvey (2007) señala la emergencia de la gestión urbana empresarialista como uno de los factores que explican la importancia creciente de los negocios inmobiliarios en el desarrollo local. Ésta se caracteriza por promover alianzas entre el sector público y el sector privado, en las cuales el gobierno local apunta a atraer fuentes de financiamiento

externo, inversiones directas o generar nuevas oportunidades de empleo. En Vicente López, la alianza entre el sector público y el sector privado se presentó como una asociación de empresas desarrolladoras de capitales locales (Remind Group, IRSA, Ricciard y Codinsa) e internacionales (Christies's Great Estate, Cyrela, Colliers), el sector de la construcción (Caputo, Sudamericana), inmobiliario (Achával Cornejo, L. J. Ramos), e inversores provenientes de distintos sectores de la economía (por ejemplo, incluyó al Diario La Nación, que actualmente tiene su redacción en el complejo Al Río), todos los cuales actuaron en sintonía con el gobierno municipal y provincial para modificar la normativa urbana y permitir el asiento de grandes proyectos urbanos.<sup>15</sup>

## El protagonismo inmobiliario de IRSA y Ribera Desarrollos

Nos interesa dar cuenta de dos de los casos más ilustrativos del proceso de valorización inmobiliaria que afectó a la zona costera de Vicente López a partir de la acción especulativa combinada entre el sector público y el privado.

El primer caso involucra a la empresa Ribera Desarrollos S.A., compañía de bienes raíces dedicada a la adquisición, desarrollo, gerenciamiento y modernización de centros comerciales, edificios de oficinas y propiedades destinadas a vivienda. Ribera Desarrollos está asociada a la empresa de bienes raíces Remind Group, dedicada al desarrollo de estrategias de venta y comercialización de inmuebles de alto estándar. Remind Group, además, representa a nivel local a Christie's International Real Estate, una empresa de bienes raíces dedicada a la venta de propiedades de lujo, que forma

parte de la empresa homónima de subastas de obra de arte. Estas tres empresas asociadas – junto a reconocidos estudios de arquitectura– concibieron el proyecto *Al Río*.

*Al Río* es un monumental proyecto urbano que, una vez terminado de construir, comprenderá un gran *shopping mall* con marcas de lujo, torres de viviendas destinadas a un segmento de alto nivel de consumo y oficinas de empresas de punta. La ubicación elegida son terrenos privados, así como tierras de dominio público cedidas para su explotación comercial. En general, los edificios del proyecto triplican las alturas máximas permitidas por el COU anteriormente vigente.

Su director, Carlos de Narváez, se asume como propulsor de la modificación a las normativas urbanas de la costa de Vicente López. Antes de que los ciudadanos y las fuerzas políticas opositoras lo supieran, el titular de *Al Río* contaba con la confirmación de la aprobación inminente de las excepciones al COU, así como de su futura homologación en la legislatura bonaerense, omitiendo los mecanismos previstos legalmente de consulta ciudadana.<sup>16</sup> “Esta 100% confirmado, tiene el okey de [el entonces gobernador de Buenos Aires] Solá” (Diario *Clarín* Zonal Vicente López, 2005), afirmaba a la prensa, sin pretensión alguna de ocultar lo que las organizaciones movilizadas intuían: que la decisión de llevar a cabo estos megaemprendimientos ya estaba tomada.

Las unidades de alta gama del condominio *Al Río* se reparten entre un sector comercial donde se proyecta albergar a primeras marcas; docks de oficinas orientadas a profesionales y pequeñas empresas; torres de oficinas corporativas; y viviendas distribuidas en cinco torres con 27 pisos cada una.

Imagen 1 – Render del Proyecto Al Río Vicente López



Fuente: Al Río: [www.alrio.com.ar](http://www.alrio.com.ar)

El otro caso comprende al grupo Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (en adelante, IRSA), fundado en 1943, actualmente principal propietario de centros comerciales de la ciudad de Buenos Aires.

IRSA también focaliza sus actividades en la adquisición, desarrollo y locación de edificios de oficinas; el desarrollo y venta de propiedades residenciales; la adquisición y operación de hoteles de lujo; y la reserva de tierra en zonas estratégicas para futuros desarrollos o venta. De una empresa que daba pérdidas, a partir del control de Eduardo Elsztain en 1991, IRSA se fue transformando en un *holding* internacional y sus acciones cotizan tanto en la bolsa argentina como en la bolsa de comercio de Nueva York.

En un comienzo, los desarrollos de IRSA se concentraron en el sector de vivienda y en el “reciclaje” de oficinas y comercios para su locación. La empresa destinaba sus desarrollos habitacionales a la “clase media”, pero luego de la crisis de 2001 – ante la virtual ausencia de créditos hipotecarios – focalizó sus emprendimientos residenciales en los sectores socioeconómicos más acomodados (Socoloff, 2015).

Un sector clave de la compañía ha sido la adquisición de terrenos “estratégicamente ubicados”, los cuales permanecen “parados” hasta su valorización y posterior venta a precios superiores.<sup>17</sup> En 1997 IRSA compró el club de la Asociación de Comerciantes Minoristas (más conocido como “Club

Almaceneros”) y, en 2004, el club de empleados de la petrolera Shell, ambos ubicados de manera contigua en la zona costera de Vicente López. IRSA pagó por el Club Almaceneros US\$263,50 por metro cuadrado y US\$555 por cada unidad de superficie del Club Shell.<sup>18</sup> Los terrenos permanecieron sin edificar. Tras la aprobación de las modificaciones al COU, en marzo de 2008, IRSA, en asociación con Cyrela Brazil Realty,<sup>19</sup> anunció la construcción en esos terrenos del fastuoso proyecto residencial Horizons. Antes de comenzar las obras, en junio de ese año, Horizons ya tenía 300

compradores a un precio de US\$3000 el metro cuadrado (Diario *La Nación*, 2008). Es decir, al comercializar las parcelas fraccionadas bajo los nuevos criterios urbanísticos, en un período de cuatro años, la empresa multiplicó por siete el valor de la propiedad. Lo que se produjo fue un proceso de especulación inducida (Jaramillo, 2014) por actores con gran poder financiero y de presión política, que se dedicaron a comprar terrenos por precios que respondían a bajas densidades y, tras lograr modificar los coeficientes constructivos, edificaron y vendieron las propiedades a precios ampliamente superiores.

Imagen 2 – Torres *Horizons*



Fuente: archivo propio.

El metro cuadrado de los nuevos edificios construidos en el bajo de Vicente López en el primer trimestre del año 2019 se comercializaban a un promedio de US\$7500.<sup>20</sup>

Para habilitar estos procesos, el Estado se dedicó a generar las condiciones propicias para la inversión inmobiliaria, con la provisión de servicios públicos necesarios para abastecer las nuevas viviendas, oficinas y el shopping. Para la extensión de la red de gas se implementó un esquema donde el municipio se hizo cargo de dos terceras partes de la inversión y la empresa concesionaria de este servicio (Gas Natural Ban) de la parte restante. Las inversiones en obras cloacales y provisión eléctrica fueron realizadas en su totalidad por las empresas proveedoras, AySA y Edenor. La infraestructura vial estuvo provista por el gobierno nacional, con una inversión de 25 millones de pesos que se usaron para financiar el Vial Costero, y otros 5 millones de pesos empleados en la creación y acondicionamiento de accesos. Así, el sector público abrió la posibilidad de crear y captar rentas a agentes privados del sector inmobiliario, del desarrollo urbano y de la construcción, en el marco de un régimen urbano que se dedicó a generar las condiciones de rentabilidad para los inversores inmobiliarios.

## La emergencia y ambientalización del conflicto

A inicios del año 2010 comenzó la construcción del Vial Costero, la principal avenida para garantizar el flujo de entrada y salida de nuevos residentes y usuarios de los edificios producto del proceso de renovación urbana en

la zona ribereña. A raíz del inicio de las obras se conformó un movimiento de resistencia vecinal, el cual se nucleó en una asamblea que se dio el nombre de Unidos por el Río.

Unidos denunció el impacto ambiental de las nuevas construcciones en el entorno ribereño (colapso de servicios, aumento del tráfico automotor, disminución de las horas de sol, bloqueo de los vientos y posibles impactos en la salud por la instalación de una subestación eléctrica para abastecer a los nuevos habitantes) y de lo que definió como “privatización del espacio verde y público”.

Con tal expresión, los miembros de Unidos por el Río impugnaban la decisión del municipio de destinar numerosas hectáreas de suelo público para la construcción de emprendimientos privados, así como el modo, considerado “oscuro” y poco transparente, de aprobar las ordenanzas municipales para modificar el COU.

A través de figuras como la Ley General del Ambiente 26.675 (LGA), el artículo 41 de la Constitución Nacional y el artículo 28 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, que consagran el derecho de los habitantes a un ambiente sano; y de disposiciones internacionales como la recomendación de la Organización Mundial de la Salud (OMS) de un mínimo de 15 metros cuadrados de espacios verdes por habitante, los miembros de Unidos por el Río procesaron sus demandas bajo un lenguaje de derechos no respetados. Exigir el cumplimiento del derecho a gozar del espacio verde público y a un ambiente sano para la salud constituyó un recurso útil tanto para hacer valer sus demandas por vías judiciales, como por vías “tradicionales”, tales como la movilización política y el trabajo legislativo.

En Unidos por el Río confluyó una multiplicidad de personas diversas: hombres y mujeres, estudiantes, profesionales, jubilados, artesanos, artistas, con una mayor presencia de personas jóvenes. La extracción social era predominantemente –pero no exclusivamente– de clase media y las trayectorias de militancia y activismo también eran variadas: algunas personas habían participado de asambleas barriales previas (en la post crisis de 2001); otras provenían de asociaciones vecinales que ya venían trabajando en problemáticas territoriales dentro del municipio y en barrios aledaños. También había miembros activos de distintos partidos políticos, colectivos de artistas, así como ciudadanos sin ningún tipo de filiación política u organización social. El nombre Unidos por el Río buscaba, de hecho, reflejar la afluencia de participantes con orígenes disímiles, pero con un interés en común: proteger al río y su entorno de las obras que habrían de transformarlos. En palabras de una de sus miembros:

Unidos por el Río no tiene cabezas, dueños, referentes, presidentes. Al contrario, es un lugar horizontal donde todos opinan, todos proponen y todos votan, es un lugar abierto a organizaciones, vecinos y vecinas que no están en ninguna organización y pueden participar en forma autónoma. Es un espacio donde los partidos pueden estar, pero no participar como tal, vienen como vecinos, sin banderas ni representaciones oficiales. (Sonia, entrevista realizada en 2010)

Unidos por el Río buscó aglutinar las diferencias entre todos los sectores que integraban la asamblea, procurando unificar sus marcos de interpretación y

de movilización (Schuster, 2005). En la diversidad de trayectorias, la presencia de partidos políticos era tolerada, siempre y cuando éstos no operaran como “aparatos” políticos y sus miembros participaran de modo individual e independiente al partido de proveniencia. Este rechazo a la política partidaria es un rasgo común que caracteriza a numerosas organizaciones sociales desde la reconfiguración del mapa militante posterior a la crisis socioeconómica de 2001 (Svampa, 2017). A partir de la experiencia de las asambleas barriales desde 2002, diversas organizaciones sociales –sobre todo aquellas de base territorial– rechazaron las formas tradicionales de representación política en favor de maneras alternativas de organización social, tendientes a la horizontalidad. El desarrollo de formas de democracia directa a partir de estructuras “flexibles, no jerárquicas, proclives al horizontalismo y la profundización de la democracia” (Cohen, 1985: 78) buscaba potenciar la democratización en el plano local.

En el seno de esta organización local, el territorio se erigió como lugar de resistencia y creación de nuevas relaciones sociales, en oposición a la consideración dominante, compartida tanto por el gobierno local como por las empresas involucradas, del territorio como sitio estratégico para la reproducción del capital.

Desde sus inicios, los miembros de Unidos por el Río definieron su militancia como socioambiental. La *justicia socioambiental* se centra en el reclamo del acceso y control de los bienes naturales y del territorio, enfrentando a actores con grandes asimetrías de poder en torno a valores e intereses divergentes (Acselrad et al., 2009; Bebbington y Bebbington, 2009; Svampa, 2008).

Imagen 3 – Graffiti en oposición a la construcción del complejo Al Río, cuya estructura se observa al fondo



Fuente: archivo propio.

El socioambientalismo parte de una crítica al modelo económico que genera desigualdades en cuanto a la exposición a riesgos, costos y beneficios de grandes actividades con impacto territorial. Buena parte del repertorio de acción de Unidos por el Río apuntó –no sin tensiones– a un relacionamiento con la naturaleza desde la *habitación*,<sup>21</sup> en rechazo de la corriente *naturalista*, propia de Occidente, que la piensa como una esfera separada de la cultura (Descola y Pálsson, 2001; Ingold, 2012).

Otra característica fundamental de Unidos por el Río, compartida por varios movimientos sociales que emergieron a partir de la crisis argentina de 2001, fue la realización constante de acciones públicas de protesta. La propensión a la acción directa puede pensarse como corolario de la necesidad de un colectivo con escaso poder relativo de hacer oír sus reclamos en el espacio público, frente a instancias institucionales poco proclives a procesar sus demandas.

Esta organización, que llegó a contar con más de 300 participantes, llevó a cabo, pues, múltiples y diversas iniciativas para “defender la costa”: movilizaciones multitudinarias a la municipalidad, marchas, festivales, llamados a detener topadoras, acampes, bicicleteadas, caravanas ambientales y performances en la vía pública, entre otros.

La inscripción de los reclamos de Unidos por el Río dentro del campo ambiental revistió una dimensión estratégica, pues la definición de su territorio y de su lucha en términos ambientales permitió dotar a sus reclamos de mayor generalidad y así poder extender las bases de apoyo (Chateauraynaud, 2009), además de situar sus demandas dentro de los marcos normativos locales, provincial y nacional y presentar sus demandas bajo un lenguaje de derechos no respetados.

Por otra parte, la incorporación de “lo ambiental” obedeció a una dimensión identitaria, conformada a partir de una serie de elementos: un proceso de *reflexividad territorial*<sup>22</sup> desatado a partir del inicio del conflicto; una mimesis – o “efecto contagio” – con protestas socioambientales en otros territorios nacionales; y una afinidad electiva con elementos icónicos seleccionados de los pueblos originarios.

En primer lugar, el inicio del conflicto produjo importantes efectos en el modo en que muchos miembros de la organización experimentaban y significaban su territorio. El sentimiento de amenaza ante las obras anunciadas transformó el conocimiento sobre su entorno en una instancia de reflexión y debate. Este proceso de discusión sobre los vínculos con el territorio, sus características y futuros posibles forman parte de lo que Melé (2008) denomina *reflexividad territorial*.

En segundo lugar, en consonancia con las contiendas ambientales en torno a la megaminería en Esquel en 2003 y al conflicto por la instalación de las papeleras en el Río Uruguay en 2005,<sup>23</sup> los vecinos organizados de Vicente López encolumnados en Unidos por el Río comenzaron a esbozar similares estrategias y lenguajes de valoración en su rechazo a las obras del Vial Costero. En este contexto, Unidos por el Río adoptó buena parte de sus argumentos y formatos de expresión de las protestas socioambientales de otros grupos que operan a nivel nacional. La articulación con otros colectivos reforzó la valoración del medio ambiente, al tiempo que inscribe el conflicto de la construcción del Vial Costero dentro de una problemática más amplia, como manifestación local de un sistema regional en el que el capital inversor avanza sobre distintos recursos naturales y espacios comunes. En este sentido, los miembros de Unidos por el Río buscaban enmarcar las problemáticas territoriales de este fragmento de ciudad dentro del mismo modelo de desarrollo económico financiero que en áreas rurales convierte a los bienes comunes en factores de explotación para la megaminería, el monocultivo sojero, o la explotación de hidrocarburos. Según esta agrupación, existen rasgos de gran similitud respecto de los efectos y características de la especulación inmobiliaria y la entrega del suelo urbano para la expansión del capital en contextos urbanos y en contextos rurales, acercándose, de este modo, a las nociones de *extractivismo* y de *extractivismo urbano*.

En tercer lugar, esta identidad se conformó a partir de la hibridación (Nygren, 1999) con algunos elementos de los pueblos

originarios, como la realización de ceremonias a la Pachamama en los festivales llevados a cabo en la ribera; o la incorporación de wiphalas en las marchas al municipio.<sup>24</sup>

## Habitar la naturaleza en la ciudad

Una de las actividades más resonantes de Unidos por el Río fue el establecimiento, en 2010, de un acampe frente a las obras de construcción del Vial Costero. Ante el anuncio de la empresa constructora de deforestar un área con 150 árboles, los miembros más jóvenes de Unidos por el Río decidieron organizar un acampe en lo que llamarían “El Bosquecito”. Esta experiencia constituyó la búsqueda de una forma alternativa de vida, en contacto directo y cotidiano con la naturaleza.<sup>25</sup>

Una treintena de personas – de la cual la mayoría no superaba los 20 años de edad – se instaló con carpas improvisadas con lonas atadas a árboles, dispuestas en torno a una gran área de fogón. Con el correr de las semanas, El Bosquecito se transformó en una suerte de aldea ecológica, en la cual los jóvenes protagonistas desarrollaron una pequeña huerta y donde tuvieron lugar festivales, talleres de huerta, de bioconstrucción, así como algunas asambleas de Unidos por el Río.

El acampe y la puesta en práctica de actividades “sustentables”, por un lado, buscó poner en práctica algunos de los preceptos generales que globalmente circulan sobre la importancia del cuidado ambiental, como forma de legitimar su demanda ante una sociedad cada vez más permeada por el discurso “verde”. Pero, por otra parte, esta experiencia constituyó, para los miembros

de El Bosquecito, la búsqueda de una forma alternativa de vida, en contacto directo y cotidiano con la naturaleza. Así, al pasar los días, la intemperie se fue convirtiendo en su morada, aquel lugar – al decir de Certeau y Giard – “en el que la gente se siente en paz” (De Certeau y Giard, 2013, p. 203).

La experiencia práctica de los acampantes puso en juego otros estilos de habitar y de vivir la urbe para reafirmar el derecho a la ciudad e impugnar el modo predominante de comprender la naturaleza. El intento de El Bosquecito de hacer del bosque su casa representaba un cuestionamiento al modo convencional, “hegemónico” (Gallardo Araya, 2016, p. 118), de entender la naturaleza como ámbito separado del habitar. Con esto nos referimos a la concepción dominante en Occidente de la naturaleza a la cual Descola denomina *naturalista*, que piensa a la naturaleza como un dominio ontológico separado de lo que llamamos *cultura* o *sociedad* (Descola, 2001, p. 109). A través de su experiencia cotidiana, pues, planteaban una *impugnación práctica* (Carman y Pico, 2009) a las políticas urbanas en la costa y a su propuesta de relacionamiento con la naturaleza como una esfera escindida del habitar.

La relación que los jóvenes de El Bosquecito establecían con el mundo a partir de su experiencia de vivir y dormir en la intemperie, se contraponía a la naturaleza ofrecida por los emprendedores inmobiliarios en diversas publicidades para ser contemplada desde las alturas de las nuevas torres ribereñas. Para estos últimos, así como para el poder municipal, el “asentamiento” donde permanecían jóvenes descalzos y mal vestidos resultaba antiestético. Dentro del

sector empresarial y estatal, los acampantes eran considerados como usurpadores del espacio público, lo cual, a su vez, operaba como argumento para justificar su desalojo. La toma del bosque no era sino un asentamiento precario que había que erradicar.

El gobierno municipal, negando la dimensión política de la ocupación del bosque como una forma de protesta que alzaba un claro mensaje contra la construcción del Vial Costero, optaba por interpretar el acampe como una alteración al orden, que tarde o temprano debía ser reestablecido.

En Vicente López, el 16 de marzo de 2011, un grupo de 200 policías enviados por la provincia de Buenos Aires dio inicio a un operativo policial para desalojar a los 15 manifestantes que permanecían en el acampe en ese momento.

No obstante las múltiples intervenciones protagonizadas por Unidos por el Río y demás vecinos y fuerzas opositoras para frenar el avance inmobiliario en la zona costera, sus demandas no lograron tener eco en sectores sociales más amplios ni ingresar en la agenda política. En junio de 2011 se terminó de construir el Vial Costero y los diversos y numerosos proyectos inmobiliarios siguieron su marcha.

## La naturaleza hegemónica

### La construcción de una naturaleza paisajística

El paisaje que se fue conformando a medida que avanzaba el proceso de renovación urbana en la costa respondía a una noción de la naturaleza domesticada, erigida en objeto

de consumo y mediada por la instalación de modernas estructuras de confort. Desde las alturas de las nuevas torres ribereñas, la naturaleza representaba un espacio ordenado y organizado, principalmente, para el goce visual.

La construcción de la naturaleza elaborada por el régimen urbano municipal nos evoca al proceso de invención del paisaje rural en la Inglaterra del siglo XVIII descrito por Raymond Williams. En el mismo siglo en el cual se produjo una transformación radical de la campiña inglesa como consecuencia de la consolidación de un nuevo modo de producción, fue naciendo, paradójicamente, la valoración de una naturaleza prístina como objeto de contemplación para el consumo de la alta sociedad (Williams, 2001).<sup>26</sup> De modo similar, cuando nuestra ciudad alcanzó un nivel de urbanización y densificación tal que expulsó a la naturaleza de la vida urbana, hubo necesidad de recrearla en lugares circunscriptos, pero asignándole un estatus “patrimonial”.<sup>27</sup> Para lograrlo, el régimen urbano conformado en Vicente López apuntó a suprimir los usos de la “no belleza” (Girola, 2006). Tal como señala Diegues (2008), el logro de una naturaleza escénica precisa organizar selectivamente un territorio, lo cual puede implicar excluir a determinados paisajes y a ciertas personas. En Vicente López, la concreción de una ribera estetizada implicó desalojar a El Bosquecito y acallar las voces de oposición.

### El green marketing

El verde y la naturaleza escénica se erigen como un plusvalor para la comercialización de emprendimientos destinados a un sector

de altos ingresos. La presencia de áreas verdes como propuesta de alta gama es una constante en muchos desarrollos inmobiliarios que apelan al deseo de sus habitantes de encuentro con la naturaleza y a una superación del estrés de la vida urbana.

La naturaleza así considerada fue reintroducida en los nuevos edificios y complejos a través de la instalación de jardines, arbolado y piletas. De los 22.000 metros cuadrados de las torres Horizons, 14.000 m<sup>2</sup> corresponden a parques y áreas verdes. El verde tiene, también, una gran impronta en el proyecto *Al Río*.

La compra de una propiedad central (en un municipio aledaño a la ciudad capital) con vistas a la naturaleza constituye, dentro de las estrategias de ventas de las distintas empresas del sector inmobiliario, la adquisición de un bien distintivo y de un sistema de signos que representa un estilo de vida. En este contexto, la pertenencia al sector de personas que tienen un estilo de vida “verde” se revela más importante que el cuidado por el ambiente per se.

El mercado de bienes intangibles de la naturaleza forma parte del discurso global del *marketing verde*, el cual se centra en adaptar la naturaleza de forma consistente con la rentabilidad y la acumulación de capital (O’Connor, 1994). A fin de construir una imagen ambientalmente responsable, el *marketing verde* se desinteresa de los efectos concretos de sus prácticas en el territorio y se ocupa meramente de mostrar una imagen “verde” verosímil para los consumidores (Greenberg, 2015). En este contexto que se ubica el mercado de “edificios verdes”.

Por ejemplo, un artículo alusivo del diario *Clarín* resaltaba la importancia de incorporar patrones sustentables en oficinas

y viviendas, menos por su aporte al cuidado de la naturaleza como por el mejoramiento de la imagen de marca y el aumento de la productividad de empleados:

El mercado de los inmuebles A+<sup>28</sup> está cambiando con la irrupción de los llamados edificios sustentables. Son más caros, pero permiten ahorrar en energía y mejoran la imagen corporativa.

(...)

Los edificios verdes tienen efecto positivo en la productividad y el presentismo, al tiempo que mejoran la imagen de la empresa. Pero, como siempre, el argumento central es económico, ya que se reduce el costo de mantenimiento y baja hasta 30% el consumo energético.

(Diario *Clarín*, 2011a)

La agenda de la sustentabilidad está a la orden del día en la costa de Vicente López como estrategia para la construcción de una imagen ambientalmente responsable, tendencia motivada por la adopción de principios de Responsabilidad Social Empresaria (RSE) en muchas de las grandes empresas. En la construcción de esta imagen “ambientalmente amigable” participan diversos actores: compañías de investigación de mercado, agencias de marketing, planificadores urbanos, organizaciones que elaboran sistemas de medidas de sustentabilidad, además de medios de comunicación (Gulsrud, Gooding y Konijnendijk van den Bosch, 2013), empleando como argumentos enunciados del *marketing verde*. Múltiples publicaciones en medios nacionales fueron partícipes de la construcción de este imaginario verde en el mercado local. Suplementos especiales enumeraban las bondades del proceso de reverdecimiento de los desarrollos inmobiliarios de la zona:

Un aspecto determinante de la vida moderna se centra cada vez más en la necesidad de disfrutar de la naturaleza. Tendencia que se afianza como contrapartida a la intensidad de las preocupaciones y de las exigencias actuales, muchas de ellas laborales. El placer consiste conceptualmente en conectarse con áreas verdes y forestados, tanto en el lugar de residencia como en el ámbito de trabajo. (...) Los proyectos no parecen tener sentido sin el enlace esencial de lo que la gente espera: la llegada de nuevas propuestas que privilegien el respeto por el medio ambiente y a partir de allí crear ámbitos para vivir, trabajar y disfrutar de buenos momentos. (Diario *La Nación*, 2011b)

El artículo mencionado prosigue la argumentación enfocándose en el caso particular de la empresa *Al Río* en tanto “edificio sustentable”, pues sus estándares constructivos se adaptan a las exigencias de la certificación LEED (acrónimo de Líder en Eficiencia Energética y Diseño Sostenible), la cual es otorgada a construcciones que respetan ciertas pautas como eficiencia en el uso del agua, en el consumo de energía y en el uso de materiales que cuiden el medio ambiente. La certificación LEED ha sido desarrollada por el Consejo de la Construcción Ecológica de Estados Unidos (U.S. Green Building Council), una organización sin fines de lucro que promueve la sostenibilidad en el diseño, construcción y funcionamiento de los edificios de Estados Unidos, en origen, pero su adopción se ha ido expandiendo a todo el mundo.

Si bien *Al Río* puede exhibir su contribución al cuidado ambiental desde el discurso del ambientalismo global, los vecinos denuncian que su impacto en el entorno ribereño no resulta tan “ambientalmente amigable”. En efecto, el municipio recibió numerosas denuncias por la incidencia de las nuevas viviendas y oficinas en la saturación de los servicios públicos locales.

El *marketing verde* y el discurso de la sustentabilidad no se limitan exclusivamente al ámbito empresarial: han ido ganando espacio, además, en la estrategia de comunicación del gobierno municipal. En 2011, se creó la Dirección General de Responsabilidad Social Empresaria (RSE), la cual premia a las empresas que contribuyan al “bien común” (Municipalidad de Vicente López, 2018), a través de tres ejes: educación, salud y medio ambiente.

Como ejemplo de los programas de RSE que el gobierno local articula junto a las empresas del partido, en noviembre de 2018 se realizó en la zona costera la ExpoVerde Fest, definida como “El programa de estilo sostenible más grande de Zona Norte” (Municipalidad de Vicente López, 2018). Desde la página web de la municipalidad se describía al evento como “la tienda integral para el consumo responsable, con todo lo que se necesita para una vida sostenible” (ibid.), acompañado del eslogan “La Sustentabilidad es un buen negocio”.

Esta iniciativa, junto a otros eventos “verdes”, forman parte de un conjunto de medidas de intervención en el espacio público con las cuales el gobierno local apuntó a intervenir la materialidad y la imagen de la

zona costera, como parte del proceso de renovación y regeneración urbana, las cuales aspiraron a reconfigurar el espacio público interpelando la necesidad de los ciudadanos de espacios verdes.

## Palabras finales

Desde hace una década, se viene perfilando en el Área Metropolitana de Buenos Aires un modelo de extractivismo urbano, basado en la profundización y consolidación de procesos de financiarización del suelo, por sobre los derechos sociales al espacio urbano y el respeto a los bienes comunes.

A lo largo de este trabajo analizamos la puesta en juego – por parte de distintos actores involucrados en el conflicto por los proyectos de renovación urbana de la ribera de Vicente López (en el Área Metropolitana de Buenos Aires) – de nociones disímiles sobre el medio ambiente, con el propósito tanto de legitimar como de disputar los usos pretendidos para el espacio costero. Como vimos, estas nociones se relacionan, además, con sus maneras particulares de vinculación con el entorno ribereño.

A fin de habilitar la construcción de megadesarrollos inmobiliarios en la costa, la Municipalidad de Vicente López modificó la normativa urbana de espaldas a la población local. Así, comenzó a perfilarse un *régimen urbano empresarialista*, a partir de la imbricación entre el sector público y el sector inmobiliario. Grandes firmas del sector del *real estate*, con poder financiero y de *lobby*, se abocaron a la adquisición de terrenos costeros por precios que respondían a bajas

densidades, los cuales fueron mantenidos “abandonados” y, luego de obtener nuevas normativas constructivas, pudieron edificar y vender las propiedades resultantes a precios ampliamente superiores.

El anuncio de los proyectos generó nuevas formas de acción colectiva que pusieron “sobre la mesa” las consecuencias de los proyectos de urbanización a gran escala. Los actores colectivos movilizados utilizaron lenguajes de valoración vinculados a la defensa del “espacio público y verde”. Así, estos actores incorporaron paulatinamente nociones y repertorios de acción vinculados a “lo ambiental”, con el fin de amplificar y legitimar sus demandas, en el marco de un auge, a nivel internacional, de la sensibilidad ambiental. Estos argumentos ambientales se relacionaron al movimiento de *justicia socioambiental*, lo cual no representa la demanda de acceso a los derechos ya existentes, sino que también implica la necesidad de transformación del espacio urbano y las relaciones sociales que lo integran.

Ahora bien, las demandas ambientales tuvieron un limitado espacio en el proceso institucional de toma de decisiones, y solo fueron incorporadas al sistema político a modo de “puntos de apoyo morales” (Boltanski y Chiapello, 2002) para legitimar los procesos de renovación urbana en la ribera. Sabemos, como como apuntan estos autores, que la ética de la ganancia y de la acumulación ilimitada no puede legitimarse a sí misma y necesita de otros “puntos de apoyo morales”. Pues bien, un repertorio argumental al que echaron mano representantes del sistema político y empresarios locales fue, en efecto, el “ambiental”.

Los actores privados y el gobierno local, así pues, también apelaron a la naturaleza para promocionar un estilo distintivo en sus proyectos, erigiéndola en un *bien patrimonial*. Bajo esta perspectiva, la naturaleza forma parte de un imaginario que la reduce a lo paisajístico en términos idílicos. Las vistas que ofrecen los megacomplejos ribereños remiten a una idea de libertad, de voluntad de ruptura con el trabajo y con el estrés de la ciudad. La naturaleza así considerada se convierte en un espectáculo estéticamente deseable que puede ser comprado y vendido. Erigida en objeto de consumo, la naturaleza que promocionan las torres de la ribera se vuelve un engranaje en el proceso de distinción y recreación de la distancia social, pues no constituye un discurso que interpele al conjunto de la sociedad en función del bienestar colectivo o de un proyecto ecológico distinto, sino que apela al placer individual.

Este proceso se dio en un contexto (a partir de 2004) de pleno crecimiento económico y valorización inmobiliaria. En 2018, en cambio, la empresa Ribera Desarrollos abrió el proceso preventivo de quiebra influido por el “escenario negativo para el sector” (Diario *Clarín*, 2019). En un contexto económico por demás incierto, caracterizado por la inestabilidad monetaria y los movimientos especulativos del capital financiero, las políticas de renovación urbana y el extractivismo urbano muestran su carácter cortoplacista al movilizar espacios de la ciudad para el provecho inmediato del crecimiento económico y de las prácticas de consumo de las elites. El riesgo, una vez más, es la exclusión del común de la población de los beneficios de la producción urbana, la cual tampoco había sido considerada en los procesos de toma de decisiones sobre el territorio.

[1] <https://orcid.org/0000-0001-9947-0042>

Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Instituto de Investigaciones Gino Germani. Buenos Aires, Argentina.  
mwertheimer@sociales.uba.ar

## Notas

- (1) El concepto de renovación urbana ha sido en general empleado para referir a procesos de ennoblecimiento en centros urbanos. En este artículo, en cambio, usamos una acepción amplia del término, para describir procesos tanto en la centralidad como en la periferia, en línea con los aportes de Manuel Castells, para quien las operaciones de renovación urbana implican un cambio en el "significado" de la ciudad o de un fragmento de ella (Castells, 1986).
- (2) Según datos del último censo nacional llevado a cabo por el Instituto Nacional de Censos y Estadísticas (Indec) en 2010, Vicente López tiene el índice de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) más bajo del Área Metropolitana de Buenos Aires y sus viviendas, por otra parte, presentan buenas condiciones de habitabilidad (sólo se registra un 1% de viviendas de tipo inconveniente). Además, su índice de hacinamiento es bajo.
- (3) Expresión nativa entre representantes del sector inmobiliario, anglicismo de bienes raíces.
- (4) Tal como señala Harvey, la reestructuración urbana constituye una de las principales alternativas para resolver el problema del excedente de capital (Harvey, 2008).
- (5) La noción de extractivismo fue originalmente acuñada para dar cuenta del avance de la frontera agropecuaria y de otras actividades extractivas de bienes primarios tales como minerales e hidrocarburos durante las últimas dos décadas (Gudynas, 2012; Seoane, Taddei, Algranati, 2013; Svampa, Sola Alvarez, Bottaro, 2009; Svampa, 2017). Si el análisis de estos procesos se circunscribió, en un principio, a espacios rurales y territorios indígenas, más recientemente se produjo un desplazamiento hacia procesos de desposesión que tienen lugar en las ciudades, a partir de la categoría de extractivismo urbano (Reese, 2017; Svampa, Viale, 2014; Vásquez Duplat, 2017; Viale, 2017).
- (6) Si bien estos vínculos entre la financiarización de la tierra y los productos inmobiliarios no son, en rigor, nuevos, la noción de extractivismo urbano sería capaz de dar cuenta de su profundización creciente a lo largo de las últimas tres décadas (Vásquez Duplat, 2017).
- (7) En el periodo 2002-2014, se registraron, sólo para la ciudad de Buenos Aires, 10.375 permisos de obra, con un promedio anual de 957 permisos. Fuente: Banco de Datos Estadísticos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- (8) Esta tendencia se intensificó en los últimos años, llegando al 55% en 2016, 52% en 2017 y 48% en 2018.
- (9) Si bien el neoliberalismo incide en las transformaciones territoriales de las ciudades contemporáneas, no constituye una reformulación del modo de producción ni de las relaciones sociales correspondientes, sino, más bien, un reacomodamiento de una dinámica preexistente y estructural del sistema capitalista, como una salida temporal a las recurrentes crisis de sobreacumulación (Guevara, 2015; Harvey, 2005).

- (10) Si bien el autor emplea el término para referir a conjuntos urbanos de vivienda social en Francia aquí hago extensiva la categoría a los múltiples y variados espacios de hábitat popular.
- (11) El proceso de containerización que a partir de esa década modificó el modo de transportar mercancías a nivel global llevó a que los puertos tradicionales resultaran pequeños para poder operar con dispositivos de mayores dimensiones y, a partir de la instalación de nuevas infraestructuras portuarias en las periferias urbanas, quedaron obsoletos. Incluso antes de las modificaciones introducidas por el uso de containers, numerosas instalaciones portuarias de todo el mundo que carecían de la eficiencia y equipamientos que la nueva organización portuaria requería, se tornaron obstáculos en el tejido de la ciudad.
- (12) Explicamos, a continuación, a qué nos referimos con “polémica sesión”. A la madrugada, tras una larga sesión de debate, cuando la sesión parecía terminada (pues los concejales de la llamada “mayoría automática” se habían retirado del recinto) los concejales opositores en minoría también se retiraron. Pocos minutos más tarde, los concejales oficialistas – que no habían regresado a sus casas, sino que aguardaban en el café de la esquina esperando que la oposición se fuera –, volvieron al recinto. Y en sólo tres horas aprobaron las modificaciones al COU sin debate ni discusiones. Aquella jornada parlamentaria sería recordada por la vecindad de Vicente López como La noche de la vergüenza.
- (13) La línea de la ribera es “la sucesión de puntos de nivel (cotas) que determinan las más altas aguas en estado normal”, vale decir, crecidas ordinarias, según establecen los artículos 2577 y 2340 inciso 4 del Código Civil.
- (14) A enero de 2020, el monto de las compensaciones no se había actualizado desde su implementación.
- (15) El caso emblemático a nivel local de la constitución de una alianza público-privada en la gestión empresarialista urbana es la renovación de Puerto Madero, donde la amalgama público-privada se produjo en el seno del propio Estado, a partir de la creación de una empresa pública con capitales privados: la Corporación Antiguo Puerto Madero Sociedad Anónima (CAPMSA). Para más información, ver: (Abba, 2008; Cuenya y Corral, 2011; Esteban, 2014; Nuñez y Gopegui, 2012).
- (16) La Ley General del Ambiente 26.675 (LGA), sancionada en el año 2002, establece la obligación de realizar audiencias públicas con carácter previo a toda obra o actividad que pueda producir impactos significativos en el ambiente o afectar la calidad de vida de la población. Este procedimiento debe usarse tanto para proyectos públicos como privados (Calle y Ryan, 2016).

- (17) La estrategia consiste en comprar importantes reservas de tierras “baratas” para el desarrollo posterior de grandes emprendimientos (Socoloff, 2015). Algunos casos ilustrativos, solo en la Ciudad de Buenos Aires fueron la compra, en 1992, del ex mercado del Abasto, junto a más de quince propiedades en las manzanas lindantes de este “degradado” barrio porteño. En 1998 se inauguró el Shopping Abasto y, un año más tarde, las lujosas Torres del Abasto, las cuales vinieron a completar el nuevo perfil y valor comercial del barrio (Carman, 2006). En 2006, por otra parte, IRSA compró terrenos en desuso en las adyacencias de la empresa Philipps, en el barrio de Saavedra. La inauguración en 2007 del centro comercial Dot Baires Shopping fue el puntapié inicial para la “revalorización” de la zona y, en 2017, la empresa además adquirió un edificio de la misma Philipps sobre la avenida General Paz para la construcción de nuevas oficinas y espacios de usos mixtos, sobre una superficie total de 170.000 metros cuadrados, contribuyendo a la consolidación de un nuevo polo comercial, de oficinas y un hotel denominado por la empresa, Polo Dot (Vecslir, 2017). Casos de mayor complejidad y menos exitosos son la adquisición, en 1999 de terrenos fiscales adyacentes al “ex playón Ferroviario” del barrio de Caballito, en los cuales la empresa proyecta la construcción de un shopping mall; y la compra, en 1992, de los terrenos de la ex ciudad deportiva de Boca Juniors para llevar a cabo el emprendimiento inmobiliario Solares Santa María. Tras años de idas y vueltas en el proceso de modificación de la normativa urbana, la concreción de estos proyectos se ve puesta en cuestión, debido a los conflictos despertados con vecinos y diversos actores institucionales (Carman, 2011; Marcús, 2015; Socoloff, 2014).
- (18) Los datos se desprenden de una serie de artículos del Diario *Clarín* y de informes de operaciones de la Bolsa Nacional de Valores.
- (19) Cyrela es una de las mayores empresas brasileñas de bienes raíces, de gran presencia en las ciudades de San Pablo y Río de Janeiro, donde desarrolla, financia y comercializa emprendimientos para los segmentos de mayor poder adquisitivo. Ambas empresas ya habían trabajado juntas. En Brasil, en 1994, ambas compañías fundaron Brazil Realty, que se especializaba en la incorporación y locación de edificios corporativos en el mercado brasilero, especialmente en San Pablo. La sociedad fue disuelta en 2002, luego de la devaluación del real.
- (20) Dato estimado en base a los precios de venta en los portales argentinos de venta y alquiler de inmuebles Zonaprop y Argenprop.
- (21) Nos referimos aquí a la perspectiva del habitar propuesta por Tim Ingold (2012), la cual focaliza en la actividad de los sujetos desarrollada en contextos relacionales específicos de involucramiento práctico con su entorno. Esta perspectiva pretende zanjar la diferencia entre un entorno físico dado y exterior, por un lado, y los sentidos subjetivos impresos en las mentes de las personas, por otro lado.
- (22) Gracias a la acción colectiva territorial que desarrollan los actores movilizadas, según Melé (2008), se construye una escena de debate acerca del territorio. La reflexividad, entendida como la capacidad de los actores de “comprender lo que hacen mientras lo hacen” (Giddens, 1987, p. 33; citado en Melé, 2008, p. 6) – en el marco de un proceso creciente de racionalización de las sociedades – puede ser considerada como la constatación del carácter limitado de todo saber científico y como el fin de la confianza ciega hacia los sistemas de conocimiento experto.

- (23) Según algunos autores, la propagación de la “nueva” cuestión ambiental en Argentina se dio a partir del caso emblemático del conflicto de la población de Esquel contra la instalación de una mina de oro a cielo abierto – logrando su anulación en 2003, a través de un plebiscito – y el conflicto por la instalación de las papeleras en el Río Uruguay en 2005. El “efecto Esquel” hizo que comunidades de otras regiones comenzaran a movilizarse contra la implantación de la megaminería a cielo abierto, como de las consecuencias del modelo dominante agroindustrial basado en el monocultivo de soja, además de otros proyectos de envergadura con impacto territorial y ambiental (Merlinsky, 2013; Svampa, 2008a; Wagner, 2010).
- (24) Tal como señala Carman para un amplio sector del ambientalismo, podemos afirmar que en Unidos por el Río sus “sensibilidades ecologistas proclaman una compenetración con la Madre Tierra que las aproximaría a una perspectiva ontológica propia de los pueblos indígenas” (2017, p. 11).
- (25) La ocupación de espacios públicos con armado de huertas y demás actividades “sustentables” constituyen un repertorio de protesta adoptada ya desde las postrimerías de la crisis de 2001 en Argentina. Con la salida de la crisis, esta práctica siguió cumpliendo funciones “contrahegemónicas”, dirigidas contra las políticas urbanas de privatización de espacios verdes (Gallardo Araya, 2016).
- (26) En pinturas y representaciones literarias de la época, el campo jamás figuraba como lo que era: un área de trabajo agrícola. La naturaleza, para ser apreciada en tanto paisaje, debía ocultar los procesos sociales que tenían lugar en ella: el esfuerzo que implicaba la vida laboriosa en el campo (Williams, 2001).
- (27) Según Pierre Nora: “si habitáramos todavía la naturaleza, no tendríamos necesidad de consagrarle lugares” (Nora, 1984, p. XIX).
- (28) El mercado de oficinas está dividido en categorías. Las oficinas clase A son más caras que las oficinas clase B, y éstas son más caras que las oficinas clase C, en general. Dentro del segmento de oficinas A, las aquellas de clase A+ son aquellas que tienen amplias dimensiones, excelente ubicación y responden a requisitos técnicos como climatización independiente en cada planta, una antigüedad que no supere los 15 años, certificados o sellos energético, acabados de calidad, diseño especialmente valorado, entre otras.

## Referencias

- ABBA, P. A. (2008). La contribución de Puerto Madero a la centralidad metropolitana de Buenos Aires: proyecto urbano y sistema de lugares centrales. *Centro-h*, n. 2, pp. 73-88.
- ACSELRAD, H.; CAMPELLO DO A. MELLO, C.; DAS NEVES BEZERRA, G. (2009). *O que é a justiça ambiental*. Río de Janeiro, Garamond.
- BALBI, F. A. (2007). Entre el futuro del recurso y el futuro de los hijos. Usos de términos y expresiones ambientalistas entre los pescadores del Delta del río Paraná. *Cuadernos de antropología social*, n. 26, pp. 87-105. Recuperado de [http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1850-275X2007000200005](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1850-275X2007000200005).

- BARENBOIM, C. (2010). Dinámica inmobiliaria en la ciudad de Rosario (Período 1998–2009). *Proyección*, n. 8, pp. 1-25.
- BEBBINGTON, D. H.; BEBBINGTON, A. (2009). Actores y ambientalismos: conflictos socio-ambientales en Perú. *Iconos. Revista de Ciencias Sociales*, n. 35, pp. 117-128.
- BLOG DE VECINOS INDIGNADOS (2005, enero 15). Negocios Sucios en Vicente López. Recuperado 20 de marzo de 2019, de <http://vecinosindignados2004.blogspot.com/2008/04/negocios-sucios-en-v-lpez.html>.
- BOLTANSKI, L.; CHIAPPELLO, E. (2002). *El nuevo espíritu del capitalismo*. Madrid, Akal.
- BRUTTOMESSO, R. (2001). "Complexity on the urban waterfront". En: Marshall, R. (ed.). *Waterfronts in post-industrial cities*. Londres, Spon Press.
- CALLE, I.; RYAN, D. (2016). *La participación ciudadana en los procesos de evaluación de impacto ambiental: análisis de casos en 6 países de Latinoamérica*. Lima, Sociedad Peruana de Derecho Ambiental.
- CARMAN, M. (2006). *Las trampas de la cultura. Los «intrusos» y los nuevos usos del barrio de Gardel*. Buenos Aires, Paidós.
- \_\_\_\_\_ (2011). *Las trampas de la naturaleza*. Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica.
- \_\_\_\_\_ (2017). *Las fronteras de lo humano: cuando la vida humana pierde valor y la vida animal se dignifica*. Buenos Aires, Siglo XXI.
- CARMAN, M.; PICO, M. (2009). *Los ciudadanos de la intemperie y la paradoja del espacio público*. Buenos Aires.
- CASTELLS, M. (1986). *La ciudad y las masas*. Madrid, Alianza Editorial.
- CHATEAURAYNAUD, F. (2009). *Public controversies and the Pragmatics of Protest*. Recuperado 9 de junio de 2019, de HAL.
- CICCOLELLA, P. (1999). Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires: Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa. *EURE*, v, XXV, n. 76, pp. 5-27.
- COHEN, J. (1985). Estrategia e identidad: paradigmas teóricos nuevos y movimientos sociales contemporáneos. *Social Research*, v. 52, n. 4, pp. 3-42.
- CUENYA, B. (2004). "Grandes proyectos y teorías sobre la nueva política urbana en la era de la globalización. Reflexiones a partir de la experiencia de la ciudad de Buenos Aires". En: CUENYA, B.; FIDEL, C.; HERZER, H. (eds.). *Fragmentos sociales. Problemas urbanos de la Argentina*. Buenos Aires, Siglo XXI.
- CUENYA, B.; CORRAL, M. (2011). Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires. *EURE*, v. 37, n. 111, pp. 25-45.
- DE CERTEAU, M.; GIARD, L. (2013). "Capítulo IX. Espaços Privados". En: DE CERTEAU, M.; GIARD, L.; MAYOL, P. (eds.). *A invenção do cotidiano*. Petrópolis, Vozes.
- DE MATTOS, C. (2008). Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. En: MONTUFAR, M. C. (coord.). *Lo urbano en su complejidad: una lectura desde América Latina*. Ecuador, Flacso.

- DESCOLA, P. (2001). "Construyendo naturalezas. Ecología simbólica y práctica social". En: DESCOLA, P.; PÁLSSON, G. *Naturaleza Y Sociedad. Perspectivas Antropológicas*. México, Siglo XXI.
- DESCOLA, P.; PÁLSSON, G. (2001). *Naturaleza y sociedad. Perspectivas antropológicas*. México, Siglo XXI.
- DEFOR, G.; LAIDLEY, J. (2011). "Fixity and flow of Urban waterfront Change". En: DEFOR, G. (ed.). *Transforming urban waterfronts. Fixity and flow*. Oxon, Routledge.
- DIEGUES, A. C. (2008). *O mito moderno da natureza intocada*. Sao Paulo, Hucitec Nupaub-USP/CEC.
- DONZELOT, J. (1999). *La nouvelle question urbaine. Revue Esprit*, novembre.
- FIORI ARANTES, O. B. (2000). "Uma estratégia fatal. A cultura nas novas gestões urbanas". En: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. (eds.). *A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos*. Petrópolis, Vozes.
- GALLARDO ARAYA, N. L. (2016). *Huertas urbanas en contexto: la cuestión ambiental en la ciudad de Buenos Aires*. Universidad Nacional de General Sarmiento.
- GIROLA, M. F. (2006). Procesos de transformación urbana en la Región Metropolitana de Buenos Aires: una mirada sobre el avance de la ciudad-negocio. *Intersecciones en Antropología*. Facultad de Ciencias Sociales, UNCPBA, n. 7, pp. 361-374.
- GREENBERG, M. (2015). "The sustainability edge: competition, crisis, and the rise of green urban branding". En: ISENHOUR, C; MCDONOGH, G.; CHECKER, M. (eds.). *Sustainability in the global city*. New York, Cambridge University Press.
- GUDYNAS, E. (2012). Estado compensador y nuevos extractivismos. *Nueva Sociedad*, n. 237, pp. 128-146.
- GUEVARA, T. (2015). *¿La ciudad para quién? Transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat en la ciudad de Buenos Aires (1996-2011)*. México DF, Universidad Autónoma de México.
- GULSRUD, N. M.; GOODING, S.; KONIJNENDIJK VAN DEN BOSCH, C. C. (2013). Green space branding in Denmark in an era of neoliberal governance. *Urban Forestry and Urban Greening*, v. 12, n. 3, pp. 330-337.
- HARVEY, D. (2005). *Spaces of neoliberalization: towards a theory of uneven geographical development*. Wiesbaden, Franz Steiner Verlag.
- \_\_\_\_\_. (2007). "De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza en el capitalismo tardío". En: HARVEY, D. (ed.). *Espacios del capital*. Madrid, Akal.
- \_\_\_\_\_. (2008). El neoliberalismo como destrucción creativa. *Apuntes del CENES*, v. 27, n. 45.
- HIDALGO, R.; SANTANA, D.; ALVARADO, V.; ARENAS, F.; SALAZAR, A.; VALDEBENITO, C.; ÁLVAREZ, L. (2016). *En las costas del neoliberalismo. Naturaleza, urbanización y producción inmobiliaria: experiencias en Chile y Argentina*. Santiago, Geolibros n. 23. Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- INGOLD, T. (2012). *Ambientes para la vida. Conversaciones sobre humanidad, conocimiento y antropología*. Montevideo, Ediciones Trilce.
- JANOSCHKA, M. (2005). "El modelo de ciudad latinoamericana. Privatización y fragmentación del espacio urbano de Buenos Aires: el caso Nordelta". En: WELCH GUERRA, M. (ed.). *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*. Buenos Aires, Biblos.

- JARAMILLO, S. (2014). "Acerca de la investigación en mercados de tierra urbana". En: R. Velázquez, R.; Pradilla Cobos, E. (eds.). *Teorías sobre la ciudad en América Latina*. México, UAM.
- LEITE LOPES, J. S. (2006). Sobre procesos de 'ambientalización' de los conflictos y sobre los dilemas de la participación. *Horizontes Antropológicos*, v. 12, n. 25, pp. 31-64.
- MARCÚS, J. (2015). "Menos cemento, más verde". Resistencias vecinales a la construcción de un shopping center en un barrio de la Ciudad de Buenos Aires. En: VII SEMINARIO INTERNACIONAL DE INVESTIGACIÓN EN URBANISMO, v. 7.
- MARSHALL, R. (2001). "Contemporary urban space-making at the water's edge". En: MARSHALL, R. (ed.). *Waterfronts in Post-industrial Cities*. London, New York, Spon Press, Taylor and Francis Group.
- MATTOS, C. (2007). Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. *Nueva Sociedad*, n. 212, pp. 82-96.
- MELÉ, P. (2003). "Introducción: Conflictos, territorios y acción pública". En: MELÉ, M.; LARRUE, P.; ROSENBERG, C. (eds.). *Conflicts et territoires*. Paris, Presses universitaires Francois-Rabelais.
- \_\_\_\_\_ (2008). Quels territoires pour l'action ? Mobilisations locales et régimes de territorialité. Disponible en: <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00346108>.
- MERLINSKY, M. G. (2013). *Política, derechos y justicia ambiental*. Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica.
- NORA, P. (1984). *Les lieux de memorie*. Paris, Gllimard.
- NUÑEZ, T.; GOPEGUI, G. (2012). Génesis de un proyecto. Puerto Madero, Buenos Aires. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, n. 9, pp. 103-119.
- NYGREN, A. (1999). Local knowledge in the environment–development discourse: From dichotomies to situated knowledges. *Critique of anthropology*, v. 19, n. 3, pp. 267-288.
- O'CONNOR, M. (1994). El mercadeo de la naturaleza. Sobre los infortunios de la naturaleza capitalista. Ecología política. *Cuadernos de debate internacional*, n. 7, pp. 15-34.
- PINTOS, P. A.; NARDOWSKY, P. (2012). *La privatopía sacrílega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del Río Luján*. Buenos Aires, Imago Mundi.
- PÍREZ, P. (2006). La privatización de la expansión metropolitana en Buenos Aires. *Economía, Sociedad y Territorio*, v. VI, n. 2, pp. 31-54.
- REESE, E. (2017). "Extractivismo urbano en la Región Metropolitana de Buenos Aires: resistencia a los atropellos del mercado de suelo a la luz de la ley 14.449 de acceso justo al hábitat". En: VÁSQUEZ DUPLAT, A. M. (ed.). *Extractivismo Urbano. Debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Buenos Aires, Fundación Rosa Luxemburgo; Ceapi; El Colectivo.
- SANTOS, B. de S. (2007). "Más allá de la gobernanza neoliberal: el Foro Social Mundial como legalidad y política cosmopolitas subalternas". En: SOUSA, B. de S.; RODRÍGUEZ GARAVITO, C. (eds.). *El derecho y la globalización desde abajo: Hacia una legalidad cosmopolita*. México, Anthropos.
- SCHUSTER, F. (2005). *Tomar la palabra: Estudios sobre protesta social y acción colectiva en la Argentina contemporánea*. Buenos Aires, Prometeo.

- SEOANE, J.; TADDEI, E.; ALGRANATI, C. (2013). *Extractivismo y crisis climática en América Latina*. Buenos Aires, Ediciones Herramienta, Editorial El Colectivo.
- SOCOLOFF, I. (2014). Imágenes urbanas y escenas de un conflicto: aproximaciones al proyecto de Solares De Santa María, en Buenos Aires. *Questión, revista especializada en Periodismo y Comunicación*, n. 1, pp. 358-372. Disponible en: <https://doi.org/10.4321/S1139-76322010000300006>.
- \_\_\_\_\_ (2015). Financiamiento global y centros comerciales en Buenos Aires: un estudio del caso IRSA. *Revista INVI*, v. 30, n. 84, pp. 151-177.
- STONE, C. N. (1993). Urban regimes and the capacity to govern: a political economy approach. *Journal of Urban Affairs*, v. 15, n. 1, pp. 1-28.
- SVAMPA, M. (2001). *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires, Biblos.
- \_\_\_\_\_ (2008). *La disputa por el desarrollo. Territorios y lenguajes de valoración*. En *Cambio de época. Movimientos sociales y poder político*. Buenos Aires, Siglo XXI.
- \_\_\_\_\_ (2017). *Del cambio de época al fin de ciclo*. Buenos Aires, EDHASA.
- SVAMPA, M.; SOLA ALVAREZ, M.; BOTTARO, L. (2009). “Los movimientos contra la minería metalífera a cielo abierto: escenarios y conflictos: Entre el ‘efecto Esquel’ y el ‘efecto La Alumbraera’”. En: M. SVAMPA, M.; ANTONELLI, M. (eds.). *Minería transnacional, narrativas del desarrollo y resistencias sociales*. Buenos Aires, Biblos.
- SVAMPA, M.; VIALE, E. (2014). *Maldesarrollo. La Argentina del extractivismo y el despojo*. Buenos Aires, Katz Editores.
- TALERNIK, D.; GUTIÉRREZ, A. (2002). Transformaciones de frentes de agua: la forma urbana como producto estándar. *EURE*. Santiago, v. 28, n. 84.
- THEODORE, N.; PECK, J.; BRENNER, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas Sociales*, n. 66, pp. 1-12.
- VÁSQUEZ DUPLAT, A. M. (2017). *Extractivismo urbano. Debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Buenos Aires, Fundación Rosa Luxemburgo; Ceapi; El Colectivo.
- VECSLIR, L. (2017). Los bordes del Shopping Center. Interrogantes acerca de la fragmentación urbana en cuatro enclaves comerciales del eje norte de la región metropolitana de Buenos Aires. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, n. 14, pp. 23-42.
- VIALE, E. (2017). “Prólogo”. En: VÁSQUEZ DUPLAT, A. M. (ed.). *Extractivismo Urbano. Debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Buenos Aires, Fundación Rosa Luxemburgo; Ceapi; El Colectivo.
- WAGNER, L. S. (2010). *Problemas ambientales y conflicto social en Argentina. Movimientos socioambientales en Mendoza. La defensa del agua y el rechazo a la megaminería en los inicios del siglo XXI*. Universidad Nacional de Quilmes.
- WILLIAMS, R. (2001). *El campo y la ciudad*. Buenos Aires, Paidós.

## Periódicos y sitios web consultados

Diario Clarín Zonal Vicente López (2005, enero 20). *Cuando lo abran, en el shopping trabajarán unas 3.000 personas*. Diario Clarín Zonal Vicente López.

Diario Clarín (2011a, mayo 15). *Oficinas: el desembarco de los “ladrillos verdes”*. Recuperado de [https://www.clarin.com/economia/Oficinas-desembarco-ladrillos-verdes\\_0rJoHPfTPQg.html](https://www.clarin.com/economia/Oficinas-desembarco-ladrillos-verdes_0rJoHPfTPQg.html).

Diario Clarín (2011b, diciembre 5). *Torres de lujo en Vicente López. Ya se venden departamentos al precio de Puerto Madero*. Diario Clarín. Recuperado de: [https://www.clarin.com/ciudades/venden-departamentos-precio-puerto-madero\\_0\\_B1x7Q1c2DQg.html](https://www.clarin.com/ciudades/venden-departamentos-precio-puerto-madero_0_B1x7Q1c2DQg.html).

Diario Clarín (2019, febrero 5). *Por deudas en dólares están en crisis desarrolladoras inmobiliarias líderes*. Recuperado de: [https://www.clarin.com/economia/economia/deudas-dolares-crisis-desarrolladoras-inmobiliarias-lideres\\_0\\_M2GjG\\_JoT.html](https://www.clarin.com/economia/economia/deudas-dolares-crisis-desarrolladoras-inmobiliarias-lideres_0_M2GjG_JoT.html).

Diario La Nación (2008, marzo 1). *IRSA y la brasileña Cyrela invierten US\$ 80 millones*. Diario La Nación. Recuperado de: <https://www.lanacion.com.ar/economia/irsa-y-la-brasilena-cyrela-invierten-us-80-millones-nid991884>.

Diario La Nación (2011, noviembre 27). *Vicente López: ¿el nuevo Puerto Madero?* Diario La Nación. <https://doi.org/https://www.lanacion.com.ar/1426503-vicente-lopez-el-nuevo-puerto-madero>.

Municipalidad de Vicente López (2018). *#ExpoVerdeFest 2018*. Recuperado 9 de mayo de 2019, de Municipalidad de Vicente López website: <https://mvl.edu.ar/30526/expoverdefest-2018/>.

Texto recibido em 10/jun/2020  
Texto aprovado em 12/ago/2020