

Cartografías del extractivismo urbano-inmobiliario en la Argentina

Patricia Pintos y Sofía Astelarra (Coords.) (2023). *Naturalezas neoliberales. Conflictos en torno al extractivismo urbano-inmobiliario*. Buenos Aires: El Colectivo.



Denise Mattioli

Instituto de Investigaciones en Recursos Naturales, Agroecología y Desarrollo Rural, Universidad Nacional de Río Negro, Conicet. Bariloche, Argentina.
ORCID: 0000-0003-1315-7288

Recibido: 9 de noviembre de 2023. Aceptado: 28 de marzo de 2024.

La subordinación de los mundos de vida a las dinámicas del capital es una constante de larga data en la historia de los pueblos del sur global. Se remonta a la conquista colonial, se profundizó durante los últimos doscientos años y se renueva actualmente al calor de la globalización neoliberal. Y, pese a que los impactos —generalizados e irreversibles— de la crisis ecológica y climática apuntan al modelo de desarrollo hegemónico, persiste un imaginario fuertemente arraigado a la idea de que la inserción en el progreso global solo es posible a través del dominio y control de cuerpos y territorios.

El extractivismo como categoría analítica que interpela a la ideología neoliberal permitió problematizar dicho modelo a la luz de una serie de conflictividades que definen diferentes dimensiones de la crisis imperante en América Latina. Entre las más salientes, la profundización del deterioro generalizado de la naturaleza a causa de la explotación intensiva y a gran escala de sus recursos naturales, en detrimento de las condiciones de vida de amplios sectores rurales y periurbanos o vinculados a ellos. A la vez, permitió situar geopolíticamente las resistencias y luchas socioambientales en clave anticolonial, antirracista, antiespecista y antipatriarcal.

Ahora bien, el extractivismo también se viene constituyendo en una noción potente para extrapolar al ámbito urbano y, más específicamente, a las dinámicas del sector inmobiliario. Se trata de un concepto en debate y construcción que posa su mirada sobre las transformaciones territoriales que acontecen en ciudades y áreas suburbanas y rurales con cualidades paisajísticas y ambientales, plausibles de ser convertidas en nuevos nichos de mercado para la explotación urbanística y arquitectónica

(Svampa y Viale, 2014; Vázquez *et al.*, 2017; Rolnik, 2020; Kern, 2022).

Precisamente, *Naturalezas neoliberales. Conflictos en torno al extractivismo urbano-inmobiliario* retoma con rigor epistémico los debates sobre la liberación de la naturaleza a las fuerzas del mercado e introduce nuevos aportes relacionados con las principales aristas constitutivas de este fenómeno: las profundas alteraciones de áreas viables para la re-valorización económica-financiera mediante la re-calificación de usos y posterior desarrollo inmobiliario, las problemáticas socioambientales que desencadenan y los procesos colectivos de resistencia, defensa y lucha socioterritorial.

Patricia Pintos —encargada de la coordinación general de la obra junto con Sofía Astelarra— puntualiza el ámbito de incumbencia desde el que abordan el extractivismo urbano-inmobiliario:

Nuestro foco estará puesto en la conceptualización de extractivismo en ámbitos propiamente urbanos o relacionados con ellos, por considerarla una categoría analítica muy fértil para comprender el complejo entramado de procesos que hacen de lo urbano-inmobiliario, y de sus variadas modalidades de producción, un coto extractivista privilegiado para el capital. (2023:33)

Si el extractivismo clásico —y el neoextractivismo— atienden principalmente los patrones de acumulación basados en la mercantilización de materias primas (ampliación de fronteras agrícolas, ganaderas, mineras, petroleras, pesqueras, forestales), el extractivismo urbano-inmobiliario

se ocupa de los bienes inmuebles estatales, espacios públicos urbanos (aceras, plazas, parques, campus, costas, riberas) y áreas rurales (campos, bordes y periferias, sitios naturales y áreas protegidas). Se trata de repertorios de lugares que, en esta etapa del capitalismo, se volvieron altamente atractivos para la especulación financiera por lo que fueron reasumidos como activos disponibles. Es decir, ingresaron en el circuito de los *commodities* resignificados y fetichizados.

El ejercicio de reunir, analizar y detectar las dinámicas de reestructuración y flexibilización político-económica, la privatización, el cercamiento, y mercantilización de bosques, costas, humedales, espacios públicos, entre otros, se plasma con notable compromiso a lo largo de la obra. Desde allí, se coloca en el centro del debate las geometrías de poder que operan en la producción del espacio contemporáneo visibilizando una gramática de los conflictos que atañen al desarrollo sostenible de los territorios.

Así como se avizora el afán por catalogar los artilugios, operatorias y mecanismos que desde las últimas décadas vienen propiciando un verdadero *boom* desarrollista, también el de perseguir las voces de quienes habitan los territorios en conflicto. En ese sentido, la obra ofrece enfoques novedosos sobre el vínculo sociedad-naturaleza, los bienes comunes, lo colectivo y el derecho al hábitat digno y a la ciudad.

Una riqueza particular del trabajo reside en la perspectiva y metodología analítica en la que confluyen tanto el trabajo de investigación académico y el activismo. El involucramiento afectivo y el diálogo de saberes se ensamblan inter y transdisciplinariamente sobre la base de trajar los territorios desde la participación, la acción y la investigación. La senda compartida entre los diferentes actores abona una ciencia comprometida con las realidades locales, al tiempo que nutre los estudios provenientes de la geografía crítica, la sociología ambiental, los estudios urbanos y la ecología política latinoamericana.

La obra se compone de catorce capítulos que se organizan en dos secciones: la primera —de indagación teórico-metodológica— ofrece un marco analítico general y contextual de la problemática abordada. La segunda parte —de recopilación empírica— presenta un conjunto de casos representativos de las cartografías del extractivismo urbano-inmobiliario en la Argentina contemporánea.

Dentro de la primera sección, en el capítulo “Extractivismo inmobiliario y ficciones neoliberales de la naturaleza. Aportes para su teorización e identificación de mecanismos”, Patricia Pintos realiza un minucioso trabajo de reconocimiento y caracterización de los principales elementos constitutivos del extractivismo inmobiliario. Para ello, recupera los antecedentes disponibles sobre el tema y complejiza su abordaje —ampliando la mirada de *lo urbano a lo inmobiliario*— a partir del estudio de la mercantilización de la naturaleza como factor inherente a las dinámicas de acumulación capitalistas en la actual fase de globalización neoliberal.

Situar la transformación de fragmentos de socrionaturalezas valorizadas desde la perspectiva inmobiliaria permite trazar similitudes con procesos que escapan de la escala urbana propiamente dicha. Desde allí cataloga los mecanismos que hacen posible de este fenómeno un nicho privilegiado para la concentración de poder del capital a partir de la revalorización económica de distintas regiones de la geografía nacional, amplificando exponencialmente las fronteras de las mercancías.

Hacia el final de la obra, los mecanismos descritos por Patricia Pintos son recuperados por Alejandra Sgroi y Liliana Lapomarda en “¿Cómo funciona el extractivismo inmobiliario? Identificación y análisis de sus mecanismos en casos de Argentina” a los fines de operativizar analíticamente los casos abordados en el libro. A su vez, se plantean una serie de ejes-problema que aportan a la caracterización de las manifestaciones del fenómeno del extractivismo inmobiliario, sus condiciones de viabilidad y las resistencias sociales que estos desencadenan.

En “Humedales como territorios de vida. Conflictos socioambientales frente al extractivismo inmobiliario”, Sofía Astelarra pone el foco en los movimientos socioambientales y su relación con los conflictos en torno al extractivismo urbano-inmobiliario en humedales. Contrapone lo que da en llamar la activación de *la espiral cíclica de la vida* como respuesta ontológica relacional y situada a *la espiral destructiva de la vida* que encarnan los proyectos urbanísticos cerrados, a partir de las narrativas y lenguajes de valoración que emergen de la defensa de los territorios como medios de vida.

Cerrando la primera parte teórico-analítica, Patricio Hernán Straccia y María Laura Isla Raffaele, en “Leyes de presupuestos mínimos y extractivismo inmobiliario:

reflexiones sobre la (des)politización y la ecología política de la escala”, reflexionan sobre las relaciones entre el extractivismo inmobiliario y la sanción de las leyes nacionales de presupuestos mínimos de bosques, glaciares y humedales. Indagan las potencialidades y restricciones de estas para el ordenamiento efectivo de los territorios y evidencian cómo la construcción de sentidos en torno a los bienes comunes involucra un carácter político que posibilita ampliar los márgenes de defensa y lucha. Finalmente, proponen la noción de *ecología política de la escala* para desnaturalizar y activar estratégicamente las categorías en disputa.

La segunda sección reúne un conjunto de casos exponentes del avance del extractivismo urbano-inmobiliario a escala federal. Muchos de ellos sitúan problemáticas afines en la provincia de Buenos Aires, por lo que se reseñan de manera conjunta y no necesariamente en el orden que aparecen en el libro. Posteriormente, se presentan las experiencias en otras regiones.

En “El fenómeno de las urbanizaciones cerradas en los humedales de la cuenca del río Luján desde la perspectiva de las organizaciones ambientales”, Adriana Anzolini y Martín Nunziata realizan una historización de las urbanizaciones cerradas en humedales en el partido de Tigre y su expansión por la cuenca del Río Luján en el norte del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA). Con una robusta impronta situada —activismo en organizaciones socioambientales—, elaboran un recorrido por las principales conflictividades y las acciones colectivas emprendidas para su visibilización y accionar alternativo.

“Cuando el extractivismo llega a la raíz del territorio emerge la memoria del lugar. La lucha por Punta Querandí”, de María Celeste Pico y Noelia Vallejo, también se sitúa en la cuenca del río Luján, específicamente en el Paraje de Punta Canal, perteneciente a la localidad de Dique Luján, zona de humedales en el partido de Tigre (Buenos Aires). Las autoras abordan un caso singular en torno al extractivismo urbano-inmobiliario en la comunidad indígena de Punta Querandí, evidenciando la vulneración, despojo y desacralización del territorio de comunidades en favor de urbanizaciones cerradas. En ese sentido, exploran el conflicto desde una perspectiva que apunta a la descolonización de la propiedad privada, la reivindicación de la identidad y los derechos indígenas al territorio. El caso plantea nuevos horizontes relacionados con

la recuperación de tierras comunitarias, saberes locales, memoria y modos de vida precedentes.

La Asamblea No a la entrega de la costa Quilmes-Avellaneda junto a Vanina Santy conjugan la producción colectiva de conocimiento entre el activismo y la academia en “Nueva costa del Plata: la colonización de la ribera sur del Río de la Plata”. El abordaje del conflicto del proyecto Nueva Costa del Plata, en la zona sur del AMBA, en la costa entre los partidos de Quilmes y Avellaneda, expone la impronta colonizadora de los proyectos selectivos y privatistas que arriban a los territorios, los dispositivos que permiten que el extractivismo urbano se consolide y los procesos de resistencia que se articulan local y regionalmente para enfrentarlos.

También desde el diálogo de saberes activistas y académicos, Gabriel E. Videla y Pablo Pereira en “Humedal Laguna de Rocha: extractivismo inmobiliario, acceso a la vivienda y preservación de la naturaleza. Balance de pujas al sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires” presentan el conflicto por la apropiación de la Laguna de Rocha en la cuenca Matanza-Riachuelo. Esta área de humedales registra un largo proceso de disputas por el acceso y uso del suelo, que en la actualidad se dirimió con la sanción de una Ley provincial que la declaró Reserva Natural Provincial integrada y mixta. A pesar de ello, el conflicto continúa latente por discrepancias sobre su uso, cuestión que ha llevado a su desprotección.

Otro proceso de apropiación por el sector inmobiliario de la costa ribereña de la ciudad de Buenos Aires es analizado por María Eva Koutsovitzy y Jonatan Baldiviezo en “La apropiación de la ciudad ribereña. Historia de la planificación de una nueva fractura urbana en la Ciudad de Buenos Aires”. El capítulo estudia el proceso de privatización de áreas públicas costeras de la ciudad, las disputas por la entrega de los bienes comunes a sectores desarrollistas y el surgimiento de movimientos socioambientales que establecen demandas ciudadanas para ejercer su derecho a la participación en la planificación urbana y el libre acceso a los espacios públicos.

“Mar Chiquita, conflicto grande. Extractivismo inmobiliario, reservas naturales y movimientos socioambientales”, de Mariana del Sol Addino, María Cielo Bazterrica, Analía Verónica Di Bona y Facundo Martín Hernández, recorre cronológicamente las disputas por el humedal de la laguna costera —albufera— en Mar Chiquita (Buenos Aires)

desde la actuación de los desarrollistas, los estamentos estatales y la sociedad civil. Destacan la conformación de un movimiento ambiental surgido por la articulación entre el activismo, la academia y diferentes organizaciones sociales.

El trayecto por las cartografías del extractivismo inmobiliario nos conduce a otras regiones del país. Desde la Patagonia, Manuel Langbehn presenta la problemática que acontece en El Bolsón (Río Negro) en “Palabras al viento en el paralelo 42. Ambiente, acceso a la tierra, su uso rural y urbano, intento de apropiación del mercado y los conflictos que genera en El Bolsón”. A través de la cronología de los sucesos, narra el proceso de acaparamiento de tierras desde la colonia hasta la actualidad, enfatizando el carácter mercantilista que prima sobre áreas de gran valor paisajístico-natural. Las zonas de bosques, lagos y mallines del sur del país conforman un escenario muy fértil para el desarrollismo inmobiliario suntuario —es la región de mayor atracción turística nacional e internacional— por lo que se entran intereses contrapuestos y disputas por el territorio, que son recuperados desde la perspectiva de los movimientos sociales en resistencia.

En “Amarras de Gualeguaychú. ¿Por qué no se hace?”, de Patricio Narodowski, se analiza el juego de fuerzas entre diferentes actores involucrados (mercado, Estado, sociedad civil y Universidad) en un conflicto de intereses en torno a la ejecución de un barrio náutico proyectado en los márgenes del río Gualeguaychú, en la localidad de Pueblo General Belgrano, lindera al municipio de Gualeguaychú (Entre Ríos). Lo interesante del caso es el precedente que sienta en materia de derecho ambiental a partir del fallo de la Corte Suprema de Justicia que ordena el cese del proyecto y la recomposición ambiental del sitio afectado.

Hacia el noreste, en la cuenca media del río Paraná, en las áreas metropolitanas periféricas del Gran Corrientes (Corrientes) y Gran Resistencia (Chaco), Laura Alcalá, María Florencia Rus y María del Rosario Olmedo presentan “Emprendimientos que fundan ¿o funden? Ciudades, procesos urbanos, coaliciones neoliberales y resistencias socioambientales emergentes en el Gran Resistencia y Gran Corrientes”. Observan los conflictos por la mercantilización de los bienes comunes desde la perspectiva de las coaliciones neoliberales que mediante un ardid de herramientas discursivas, proyectuales y normativas reconfiguran los territorios para el desarrollo

inmobiliario. El análisis pormenorizado de los actores en juego, los conflictos y las resistencias, abona al debate desde una experiencia situada.

Desde el centro del país, Joaquín Ulises Deón Favre expone el boom desarrollista que atraviesan las sierras de Córdoba en “Extractivismo urbano ambientalizado. La planificación desarrollista en las sierras de Córdoba”. Se trata de una contribución que mapea la confluencia de múltiples formas de extractivismo (sojero, minero e inmobiliario), pero que pone el acento en lo que llama desarrollo urbano ambientalizado y reservado. Con ello refiere al auge de emprendimientos selectivos y excluyentes que avanzan sobre áreas frágiles de protección ambiental en perjuicio del ecosistema de bosques nativos. Describe los mecanismos que posibilitaron la expansión urbana sobre estas regiones, así como los procesos de resistencia, participación en la planificación urbana, entre otros factores que hacen a una mirada integral del ambiente y el hábitat.

Para concluir, este trabajo constituye un marco de referencia —urgente y necesario— a la hora de indagar las transformaciones territoriales desde miradas críticas. Las múltiples experiencias que forman parte de la compilación, y tantas otras, son exponentes cardinales del dinamismo con el que se reconfiguran las siconaturalezas bajo el influjo implacable del modelo de desarrollo hegemónico.

En efecto, el recorrido por las diversas narrativas revela que, en la producción del espacio contemporáneo, las categorías cultura/naturaleza, ciudad/campo, urbano/rural, individual/colectivo, bien de uso/bien de cambio —entre otras dicotomías a partir de las cuales se comprende la realidad— no son entelequias; sino escalas porosas en permanente cambio, hibridación e interconexión. También, anuncian nuevos horizontes de sentido, ya que toda acción de alteración profunda de la vida misma no está exenta de algún tipo de reacción. En ese sentido y en todos los casos se moviliza una capacidad de agencia que se entrama colectivamente ante la destrucción y se defiende con tácticas y estrategias de cuidado creativas y amorosas.

Finalmente, el extractivismo urbano-inmobiliario como categoría analítica abre el juego para crear nuevos mapas cognitivos, discusiones e interrogantes acerca de la traducción material de la ideología neoliberal al campo del hábitat y sobre la potencia de los comunes para reivindicar afectivamente sus lugares de existencia.

Referencias bibliográficas

- » Kern, L. (2022). *La gentrificación es inevitable y otras mentiras*. Buenos Aires: Godot.
- » Rolnik, R. (2020). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Buenos Aires: El Colectivo.
- » Svampa, M. y Viale, E. (2014). *Maldesarrollo. La Argentina del extractivismo y el despojo*. Buenos Aires: Katz.
- » Vásquez Duplat, A. (Comp.) (2017). *Extractivismo urbano. Debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Buenos Aires: Rosa Luxemburgo. Recuperado de <https://rosalux-ba.org/2017/07/12/extractivismo-urbano-debates-para-una-construccion-colectiva-de-las-ciudades/>

Denise Mattioli / denmattioli@gmail.com

Arquitecta (Universidad Nacional de Córdoba), Doctora en Arquitectura (Universidad Nacional de Córdoba) e Investigadora en el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas.