

## **PUEBLOS DEL PLATA, ENTRE LAS PRÁCTICAS DISCURSIVAS EXTRACTIVISTAS Y LA VULNERACIÓN DE LA NATURALEZA**

**Iglesias, Facundo – Marinelli, Candela**

Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Universidad Nacional de La Plata. E-mail: [facuidx@gmail.com](mailto:facuidx@gmail.com)

---

### Resumen

Este artículo propone analizar la construcción de prácticas discursivas ligadas a un modelo extractivo urbano y su relación con la destrucción de los humedales y el ambiente ribereño de la localidad de Hudson. Los ideales de comunidad, naturaleza y familia que son utilizados de manera discursiva para el Complejo Pueblos del Plata en la localidad de Hudson, forman parte de una retroalimentación o una dialéctica entre la construcción imaginada que realizan los vecinos, anterior a la territorialización del complejo urbano, y la mercantilizada por la inmobiliaria. Paralelamente, se invisibiliza la destrucción de los humedales, perjudicando a quienes quedan por fuera de este imaginario de comunidad socialmente construido. Como conclusión observamos, que las inmobiliarias promotoras como Toribio Achával mantienen un poder discursivo como poder simbólico capaz de imponer criterios de validación que los favorecen en este intercambio dialéctico. Cuando releemos y analizamos la significación de estos discursos encontramos un sentido sumamente práctico para el uso y apropiación de estos. Queda de manifiesto que la construcción e interacción de diferentes *habitus* hace que se terminan naturalizando y sean aceptados y mancomunados como válidos, justificando el accionar y legitimando la construcción de poderes discursivos desiguales propios del extractivismo urbano.

Palabras claves: Urbanización cerrada - Comunidad imaginada – Humedales - Desigualdad social

## **PUEBLOS DEL PLATA, BETWEEN EXTRACTIVE DISCURSIVE PRACTICES AND THE VIOLATION OF NATURE**

### Abstract

This article proposes to analyze the construction of discursive practices linked to an urban extractive model and its relationship with the destruction of the wetlands and the riverside environment of Hudson district. The ideals of community, nature and family that are used in a discursive way for the Pueblos del Plata Complex in the district of Hudson, are part of a feedback or a dialectic between the imagined construction made by the "neighbors", previous to the territorialization of the urban complex, and the one commercialized by the real estate company. At the same time, the destruction of the wetlands is made invisible, harming those who remain outside this imaginary socially constructed community. As a conclusion, we observe that real estate developers like Toribio Achával maintain a discursive power as a symbolic power capable of imposing validation criteria that favor them in this dialectic exchange. When we review and analyze the meaning of these discourses, we find a very practical sense for their use and appropriation. It is evident that the construction and interaction of different *habitus* makes them end up naturalizing and being accepted and joined as valid, justifying the action and legitimizing the construction of unequal discursive powers typical of urban extractive activities.

Keywords: Closed urbanization - Imagined community - Wetlands - Social inequality

### *Introducción*

El modelo de desarrollo y producción extractivista se extiende a lo largo del planeta y es consecuente con diferentes tipos de prácticas de apropiación sobre el territorio, conceptualizando discursivamente a la naturaleza como proveedora de recursos (Gudynas, 2013). Este avance sobre los recursos forma parte de una construcción de poder simbólica que tiene como correlación la creación de un discurso vinculante, propio del extractivismo. El mecanismo y la forma en la que este discurso se construye tienen como herramientas la utilización de ciertos imaginarios propios de las relaciones sociales de producción y de la relación de este modelo de producción con el territorio. En este trabajo intentaremos dar cuenta de cómo el extractivismo en su versión urbana se acerca a estos imaginarios y los aplica tanto en un territorio en términos materiales como también en lo que respecta a un discurso imaginado en términos simbólicos.

Este modelo extractivista urbano (Svampa, 2013) necesita para su funcionamiento y/o para justificarse la construcción de un discurso mercantil, el cual requiere estar apoyado en la creación de un capital simbólico, tal como veremos en el proyecto de urbanización cerrada Pueblos del Plata en la localidad de G. E. Hudson (a partir de ahora Hudson). Dentro de este capital simbólico aparece la idea de un espacio imaginado, que involucra la búsqueda de una utopía e introduce un ideal de familia (burguesa y tradicional) y un modelo de vivienda anhelada vinculada a una concepción idealizada de la naturaleza y de paisaje que, contradictoriamente, este mismo complejo vulnera mediante acciones respaldadas por el aparato político.

¿Quién construye este discurso? La discusión comienza cuando, por un lado, se puede interpretar que esta comunidad imaginada creada por los vecinos precede a la territorialización del proyecto, es decir, cuando estos imaginarios son puestos en uso como un discurso mercantil beneficia la realización de este emprendimiento inmobiliario. Por otro lado, también se puede entender que este imaginario es construido por la propia inmobiliaria para desarrollar su discurso, y venderlo a los futuros vecinos, como la posibilidad de acceder a una mejor calidad de vida y el contacto con la naturaleza atravesado también por la idea de vecindad. Sin embargo, y a nuestro criterio, este proceso puede formar parte de una retroalimentación o una dialéctica que involucra una síntesis, y que trae como resultado final una construcción discursiva.

Nuestra investigación entonces, se propone analizar la construcción de prácticas discursivas ligadas a un modelo extractivo urbano, necesarias para consolidar y mercantilizar el Complejo Pueblos del Plata, las cuales, a través de la prevalencia de ideal

de naturaleza y de familia, invisibilizan la destrucción de los humedales que perjudican a quienes quedan por fuera de este imaginario de comunidad socialmente construido.

### *Metodología y técnicas*

La metodología empleada para poder problematizar la construcción dialéctica del discurso extractivista urbano en el marco del emprendimiento inmobiliario Complejo Pueblos del Plata, y en la obtención de los objetivos específicos propuestos, se logró mediante la utilización de fuentes de información primaria y secundaria.

En primer lugar, se hizo una revisión y escritura del marco teórico que fue utilizado para la investigación. A partir del mismo, y en función de los objetivos, para la recolección de las fuentes primarias se emplearon diferentes métodos cualitativos. Entre los métodos cualitativos seleccionados resultan pertinentes, siguiendo a Ander-Egg, (1995) las entrevistas a informantes clave y las observaciones participantes. Junto con ello, y siguiendo una metodología similar utilizada por Arizaga (2003), se trabajó haciendo un análisis de las páginas *webs* promotoras del Complejo Pueblos del Plata, y del discurso que en ellas se encuentra.

En alusión a la visibilización de la destrucción de los humedales, se realizaron observaciones participantes, tanto a una charla abierta que ofrece el Foro Río de La Plata<sup>1</sup>, como a una caminata por la zona afectada que también es abierta al público y organizada por ese mismo Foro. Además, se concertó una entrevista semiestructurada con miembros del Foro y de la Asamblea Autoconvocada de vecinos en defensa de los humedales de Hudson para obtener su punto de vista sobre el desarrollo del emprendimiento inmobiliario.

En referencia al análisis de la construcción de imaginarios, para captar los ideales (comunidad, naturaleza y familia) que se fueron construyendo antes y durante la territorialización del Complejo se realizó un análisis del discurso de las páginas *webs* y videos que aparecen en las promotoras del mismo. Asimismo, se realizó una observación participante en la inmobiliaria encargada de la venta de los lotes para ahondar en su construcción del discurso y mercantilización de estos imaginarios.

Para profundizar el análisis respecto a los diferentes actores involucrados se recurrió a entrevistas semiestructuradas a una muestra de la población local, que queda por fuera del emprendimiento inmobiliario, para comprender su posicionamiento frente al mismo. Además, se tuvo en cuenta lo mencionado por el Foro Río de La Plata, por los vecinos del

---

<sup>1</sup> El Foro, nació en abril de 2000 y está conformado por organizaciones sociales, vecinales, culturales, y políticas, de los Distritos de Berazategui, Quilmes y Avellaneda. Se encarga del rescate del Río de la Plata; en la defensa del agua; por el tratamiento de los residuos sólidos urbanos; contra la contaminación electromagnética; en la defensa de los espacios verdes obligando a las autoridades a generar la planificación urbana de la que hoy carece la totalidad de nuestro territorio.

Complejo y por la inmobiliaria. Por último, se indagó sobre el sistema de financiamiento al costo el cual, a través de su financiamiento en cuotas del proyecto, permite la llegada de la clase media a una urbanización cerrada y, a partir de ello, una construcción de clase apoyado en ese acceso.

### *Resultados de la investigación*

La disputa por el territorio es una de las bases del proceso de apropiación de la naturaleza por parte del modelo de producción extractivista, donde el avance sobre zonas naturales es más que habitual en la actualidad. Se produce su desarrollo en áreas marginales y periféricas, en las cuales se busca el suelo que en los centros urbanos falta.

Bajo este modelo encontramos entonces a las urbanizaciones cerradas como un mecanismo de apropiación territorial, que tiene como objetivo principal la obtención de un beneficio económico y que involucra distintos actores: quienes utilizan estas tierras para llevar adelante un negocio, quienes quedan por fuera del mismo y ven perjudicado su medioambiente y sus derechos, el Estado en sus distintos niveles, grupos ambientalistas y demás.

El extractivismo urbano está impulsado por intereses privados, grandes empresas emprendedoras que hacen negocio y mercantilizan ese bien común, y se utiliza un discurso para transformar el área a ser urbanizada, además de publicitar y vender haciendo referencia al encuentro con lo verde, la tranquilidad, la seguridad, etcétera.

Específicamente referido a nuestro caso de estudio encontramos al Complejo Pueblos del Plata, el cual forma parte de un conjunto de negocios inmobiliarios desarrollado por la empresa de inversiones y constructora Caputo Hermanos y gestionado por la inmobiliaria Toribio Achával en la localidad de Hudson. Este proyecto se emplaza sobre una zona de humedales por lo que se comienza a observar una pérdida de los mismos. A tal efecto, el Estado municipal gestionó la pavimentación e iluminación de la calle 63, que va desde la autopista Buenos Aires - La Plata hasta el Río de La Plata, lo que permitió concretar este proyecto (Ver Figura N° 1).

**Figura N° 1. Ubicación del Complejo Pueblos Del Plata**

Fuente: elaboración propia en base a GoogleEarth (2019)

En este caso el proyecto inmobiliario avanza a gran velocidad sobre el bosque ribereño y zona de humedales de Hudson; el mismo intenta reforzar el concepto de la naturaleza como proveedora de recursos y, en este caso puntual, la modificación del uso del suelo.

El discurso extractivista urbano busca deslegitimar una conceptualización de la naturaleza que responde al funcionamiento ecosistémico del humedal y del bosque ribereño. El Complejo Pueblos del Plata cataloga estas tierras como improductivas y propicias para el desarrollo urbano, apoyados sobre diferentes permisos y beneficios de distintos organismos municipales y provinciales vinculantes, los cuales los ayudan a través de la apertura de nuevas vías de comunicación e infraestructura hacia estos proyectos (Ver Figura N° 2). Es decir, que la disputa discursiva de los términos de apropiación y uso del suelo terminan validando diferentes acciones sobre el mismo.

**Figura Nº 2. Obra de infraestructura para habilitar la Calle 63**

Fuente: Facebook Oficial de Pueblos del Plata (2020)

Cabe mencionar, además, que existe cierta discusión en base a la posibilidad de replicar el modelo de Nordelta, un aglomerado de la zona norte de Buenos Aires (Partido de Tigre) ubicado sobre humedales, conocido por sus *countries* y barrios privados sumamente exclusivos, habitados principal y mayoritariamente por familias de clase alta y media. Esta comparación encuentra varias diferencias tanto técnicas como de índole socioterritoriales haciendo imposible esta hipótesis. Por un lado, en Pueblos del Plata, hay un costo de inversión mucho más bajo y la posibilidad de edificar es más accesible dirigido a un sector social con capacidad de acceder, es decir con facilidades para ingresar a este proyecto. El territorio es diferente, Pueblos del Plata se encuentra en una zona ribereña y el conglomerado Nordelta se ubica en una zona de delta. De la misma forma las características del suelo de Pueblos del Plata y del área, la biodiversidad y los árboles varían, son la continuación o el remonte de la selva marginal que viene de Brasil y va hasta Punta Lara.

Según declaraciones de miembros del Foro en Defensa del Río de La Plata, claramente no estamos hablando de la misma magnitud de Nordelta, aquí existe una posibilidad de volver a empezar como el caso de Gualeguaychú<sup>2</sup> (2019), es decir remediar el

<sup>2</sup> La Corte Suprema de Justicia emitió una sentencia considerada "histórica" por las organizaciones socioambientales. Ordenó frenar la construcción de un barrio privado en Entre Ríos y proteger los humedales (reservorios de agua dulce). La demanda, impulsada por un grupo de vecinos (encabezado por Julio Majul), solicitó el cese de actividades y la reparación de los daños. "El proyecto se realizará sobre una zona de humedales, con impactos permanentes e irreversibles", señala el fallo de la Corte Suprema, con la firma los jueces Elena Highton de Nolasco, Juan Carlos Maqueda, Ricardo Lorenzetti y Horacio Rosatti. Los vecinos recurrieron al máximo tribunal del país, que en julio de 2019 revocó lo resuelto por los jueces provinciales, lo

problema a lo más próximo posible. Pero si se sigue avanzando sobre el río, se perjudicarán y generarán procesos importantes de degradación y destrucción de las funciones ecosistémicas lo cuales producen mayores costos y consecuencias a los existentes en la actualidad.

La construcción de los emprendimientos inmobiliarios como el Complejo Pueblos del Plata en zona de humedales perjudica al medioambiente debido a sus múltiples funciones ecosistémicas y, por consiguiente, a quienes viven en sus alrededores, tanto a poblaciones colindantes como diferentes especies pertenecientes a la flora y fauna de la zona. En este caso, no sólo haremos referencia a las características y funciones de los humedales que están siendo salinizados y rellenados, sino también al bosque ribereño presente en la zona que se encuentra en un proceso de merma respecto a su condición original.

#### *Propiedades generales de los humedales*

Los humedales son entendidos como un bien común que cumplen un rol importante en la regulación de excesos hídricos en episodios de intensas precipitaciones, y ayudan a la infiltración en circunstancias de sudestada.

Según la Convención Relativa a los humedales de Importancia Internacional, especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas (Ramsar), los humedales son indispensables por los innumerables beneficios o servicios ecosistémicos que brindan a la humanidad, desde suministro de agua dulce, alimentos, materiales de construcción, biodiversidad, hasta control de crecidas, recarga de aguas subterráneas, mitigación del cambio climático. Son uno de los entornos más productivos del mundo, son cunas de diversidad biológica, fuentes de agua, productividad primaria de las que innumerables especies vegetales y animales dependen para subsistir.

El agua de los humedales puede provenir del mar, de los ríos, las lluvias o de napas subterráneas. El régimen hidrológico puede ser muy variable en cuanto a la frecuencia e intensidad de la inundación y permanencia del agua. Los humedales se distinguen también por las características particulares de sus suelos y por la presencia de plantas y animales adaptados a las condiciones de inundación o de alternancia de períodos de anegamiento y sequía. De esta manera, no son necesariamente transiciones entre los sistemas acuáticos y

---

consideró "arbitraria" y destacó la importancia del cuidado de las cuencas hídricas y los sistemas de humedales. La Corte Suprema resaltó la vigencia del derecho a vivir en un ambiente sano (artículo 41 de la Constitución Nacional y 22 de la Constitución de Entre Ríos) y recordó que el Estado debe garantizar la aplicación de los principios de sustentabilidad, precaución, prevención, utilización racional, de equidad intergeneracional, progresividad y responsabilidad.

terrestres, sino que poseen características estructurales y funcionales propias, que los diferencian de unos y otros.

La particularidad en este ecosistema es que si tiene modificaciones sustanciales se pierde la inundabilidad y el territorio se seca, se compacta para que sea urbanizable, se pierde la biodiversidad y se sigue utilizando el discurso de tierra improductiva y de un territorio apto para desarrollar. Es peligrosa la modificación de su función ecosistémica debido a las crecidas, sudestadas e inundaciones, pero al haber complicidad entre el estado y los privados, es más fácil obtener la normativa para que puedan hacer sus negocios de la cual el estado obtiene una plusvalía.

#### *Singularidades del humedal y bosque ribereño de Hudson*

La selva marginal de la ribera del Río de La Plata es parte del humedal de Hudson y como todo bioma selvático, cuenta con amplia diversidad específica y gran variedad de adaptaciones a la vida vegetal y animal. En dicho ecosistema, se da un microclima particular, por el efecto atemperador del río en época invernal, donde el aporte continuo de agua permite sobrellevar especialmente la estación seca. Además, la presencia de esos suelos genera condiciones edáficas favorables, para el establecimiento de la selva marginal.

Los bosques ribereños que allí se encuentran tienen como función principal, respecto a razones hidrológicas, cumplir con el almacenamiento, forma parte de la llanura de inundación; presentan condiciones favorables para la retención y contención de agua y sedimentos. Disminuye la velocidad de escorrentía o aguas de inundación, favorece su infiltración con la recarga de acuíferos y la presencia de vegetación ribereña, contribuye a la estabilidad de las orillas. Por otro lado, el aporte de materia orgánica de la ribera al cauce es en muchos tramos, la principal fuente de energía para el inicio de cadenas tróficas en el medio acuático. Cuando el río aumenta su cauce, los bosques ribereños y humedales que allí se encuentran, se encargan de absorber y evitar la erosión del suelo (Hernández, 2012).

Esta zona, además, se encuentra protegida por la Ley N° 14.888 de Protección de Bosques Nativos de la Provincia, la cual en su quinto artículo explica que estos son “ecosistemas forestales naturales, compuestos por especies arbóreas y/o arbustivas nativas, con diversas especies de flora y fauna asociadas, que otorgan al sistema una condición de equilibrio dinámico y que brinda diversos servicios ambientales a la sociedad.”

#### *Características del proyecto inmobiliario Pueblos del Plata*

El Complejo Pueblos del Plata (a partir de ahora PDP), es un predio cerrado compuesto por cuatro barrios: Magallanes, Villalobos, Sebastián Gaboto, Elcano conformado por lotes de 600 a 1500 m<sup>2</sup> distribuidos en 250 Ha., estratégicamente ubicadas

a la altura del km., 32 de la Autopista Buenos Aires-La Plata, a minutos del obelisco. Los cuatro barrios tienen los mismos servicios donde las únicas diferencias técnicas están en el dibujo y en la instancia de construcción. Según se plantea desde los desarrolladores, PDP formará parte del *Nuevo Berazategui* en Hudson, el proyecto más importante en la zona con más de 1500 suscriptores y suscriptoras.

La gran particularidad de PDP es su modelo de desarrollo, el Sistema INCO (inversiones al costo), que consiste en convocar a pequeños inversores a participar desde un inicio, brindando ventajas comparativas frente a otras alternativas similares como el Sistema EIDICO (inversión al costo y cooperativo). Es decir, bajo un sistema cooperativo de financiamiento se calcula toda la inversión necesaria para la compra de tierra y se desarrolla el barrio al costo. El sistema INCO, el cual será explicado posteriormente, provee la integración de sus costos con un anticipo, más un plan de cuotas y refuerzos en pesos. Esto permite obtener una excelente tasa de rentabilidad o bien ser dueño de un lote a valores inferiores de los sistemas tradicionales.

Los lotes son entregados con los servicios de luz, gas (envasado), cloacas, fibra óptica, y agua de napa potabilizada mediante una planta. Es decir, el lote se entrega listo para habitar, no hay obligación de construir o edificar, es posible tener el lote sin urbanizar el tiempo que se quiera, y una vez que se comienza a construir se tiene un año y medio de plazo para terminar la casa.

Estos barrios están compuestos por departamentos (3500 pesos de expensas aproximadamente), colegios, supermercados, zona comercial, sectores comunes, canchas deportivas, *club house*. La diferencia fundamental en cuanto a *amenities* es que no tienen hípicas ni campos de golf, que son las atracciones que más encarecen estos proyectos, según lo que informan los vendedores de Toribio Achával. Aparte de la ubicación, que es el fuerte principal de PDP, existen lagunas para actividades náuticas a vela, seguridad privada, áreas deportivas, sociales, un club para eventos y fiestas, centro comercial de abastecimiento, un centro educativo y un centro de asistencia médica para las primeras atenciones (Ver Figura N° 3).

**Figura N° 3. Masterplan del Complejo Pueblos Del Plata (barrios).**

Fuente: página oficial de Toribio Achával (2019)

El sistema INCO ofrece la posibilidad de acceder a un lote dentro de este tipo de emprendimientos inmobiliarios. En primera instancia se localiza una tierra apta para construir y para realizar el proyecto y se analiza su factibilidad. En el paso siguiente se comienza con el diseño y los aspectos generales del proyecto. Para finalizar se presupuestan los costos del proyecto compuestos por la adquisición de la tierra, la obra a desarrollar y los honorarios profesionales.

La clave fundamental de este tipo de inversión inmobiliaria viene dada por el bajo costo a la hora de ingresar al proyecto, es decir que no existen costos similares a los emprendimientos tradicionales como Nordelta. El plan de inversión deja de lado los costos de marketing, financieros y de margen empresario.

El proyecto es al costo total, lo presupuestado se divide entre la cantidad total de lotes y se obtiene el costo total estimado por lote. De este modo se convocan a las familias a sumarse a otras aportando para llevar adelante el proyecto en lo colectivo. Estratégicamente esta inversión al costo y en pesos, busca que diferentes familias, con los mismos intereses de compra, puedan acceder al lote que aspiran en un plazo relativamente corto de aproximadamente 36 meses (Ver Figura N° 4).

Más adelante discutiremos ciertas particularidades desde lo discursivo de este tipo de financiamiento, haciendo eje en la construcción de algunos imaginarios que tomaremos como referencia para analizar nuestra hipótesis de investigación.

**Figura Nº 4. Extracto de lista de costos Elcano (Junio 2019)**

LISTA DE COSTOS ELCANO - ETAPA III - Junio 19										
Ubicación		Costos			Forma de integración					
LOTE	Superficie	Costo U\$S	u\$S / m2	Costo \$	Anticipo Tierra	Valores en Pesos				
						36 cuotas	Ref. mes 8	Ref. mes 16	Ref. mes 24	Ref. mes 32
82	703	37,330 USD	53.10 USD	\$ 1,679,872	15,528 USD	\$ 13,836	\$ 120,750	\$ 120,750	\$ 120,750	\$ 120,750
86	840	43,713 USD	52.04 USD	\$ 1,967,099	18,184 USD	\$ 16,202	\$ 141,395	\$ 141,395	\$ 141,395	\$ 141,395
87	734	37,028 USD	50.45 USD	\$ 1,666,251	15,403 USD	\$ 13,724	\$ 119,770	\$ 119,770	\$ 119,770	\$ 119,770
88	703	37,330 USD	53.10 USD	\$ 1,679,872	15,528 USD	\$ 13,836	\$ 120,750	\$ 120,750	\$ 120,750	\$ 120,750
90	740	37,739 USD	51.00 USD	\$ 1,698,262	15,698 USD	\$ 13,987	\$ 122,071	\$ 122,071	\$ 122,071	\$ 122,071
92	865	45,014 USD	52.04 USD	\$ 2,025,644	18,725 USD	\$ 16,684	\$ 145,604	\$ 145,604	\$ 145,604	\$ 145,604
95	738	39,973 USD	54.16 USD	\$ 1,798,777	16,628 USD	\$ 14,815	\$ 129,296	\$ 129,296	\$ 129,296	\$ 129,296
96	639	36,341 USD	56.87 USD	\$ 1,635,352	15,117 USD	\$ 13,469	\$ 117,549	\$ 117,549	\$ 117,549	\$ 117,549
99	600	34,123 USD	56.87 USD	\$ 1,535,542	14,194 USD	\$ 12,647	\$ 110,375	\$ 110,375	\$ 110,375	\$ 110,375
108	600	34,123 USD	56.87 USD	\$ 1,535,542	14,194 USD	\$ 12,647	\$ 110,375	\$ 110,375	\$ 110,375	\$ 110,375

Fuente: mail informativo de Toribio Achával (2019).

Una de las claves del proyecto, como dijimos, es la cercanía a la Capital Federal, a 32 km del centro de Buenos Aires por autopista; es decir, existe un acceso agradable y a corta distancia desde una zona urbana a una zona libre de los problemas propios de la capital. La zona a trabajar se encuentra sobre los humedales de la costa de Hudson, un sitio que permite a los desarrolladores la construcción de ciertos imaginarios y la apropiación de esta potencialidad como mecanismo de publicidad y propaganda para la venta de sus lotes.

Dentro del proceso de compra y venta de lotes se debe tener en cuenta el tema del riesgo en relación con los precios. Hay muchos lotes de reventa y las áreas comunes se van entregando a medida que se finalizan los barrios. Desde la inmobiliaria se expone que la altura del pólder de protección, que impide inundaciones en caso de crecidas, permite una mejor vista de la naturaleza. Esto presupone que aparezcan ventajas y desventajas de los lotes de acuerdo con la posición con respecto a las lagunas internas y a la puesta del sol. De la misma forma la posición del lote en la calle “da cierta tranquilidad para que jueguen los chicos sin que existan riesgos” según lo expuesto por los mismos.

Los lotes más accesibles, son los que más fácil entran y salen al mercado de especulación, por lo que hay mucha reventa sin importar el momento de este mercado inmobiliario. Esta inversión es un ciclo de 36 meses, y en cualquier momento se puede vender el lote, no es necesario esperar a tener todas las cuotas ya que su costo relativamente bajo con respecto a otros proyectos más tradicionales permite que se vendan demasiado rápido. Es un sistema bastante simple y tiene facilidad para ingresar y salir del proyecto de acuerdo a los intereses de inversión, es decir que es muy posible obtener beneficios de algún tipo a la hora de participar de un emprendimiento de este tipo. Las diferentes propagandas y el boca a boca propio de otros beneficiarios anteriores conllevan a

que muchos futuros compradores sean alentados a comprar, completando la venta total de los lotes en una sola jornada.

En la gran mayoría de las propagandas de Facebook y sitios webs de Pueblos del Plata y de la inmobiliaria ubicada en Capital Federal Toribio Achával se puede observar la inserción de forma armónica de diferentes ideales y valores, con respecto a la vida natural, potenciando y resignificando comercialmente el entorno en el cual se desarrolla el proyecto. Se apunta a un mercado de familias ideales (formato de familia heterosexual y tradicional) de clase media a media alta con posibilidades económicas de inversión propicias. La idea central a la hora de decidir acercarse a estos emprendimientos está en la búsqueda de la felicidad y del cumplimiento de ciertos sueños y objetivos personales. Para la inmobiliaria el reto fundamental desde lo simbólico es lograr responder y a la vez poder profundizar la construcción de estos imaginarios, materia prima para futuros emprendimientos (Ver Figura N° 5).

**Figura N° 5. Publicidad que refuerza los imaginarios en Pueblos del Plata**



Fuente: página oficial de Toribio Achával (2019).

Dentro de las ventajas que se ofrecen y se promocionan para vivir en Pueblos de Plata podemos encontrar mensajes vinculados a la mejora de la calidad de vida de aquellos que accedan a vivir aquí. Una nueva experiencia de vida con mucho más contacto con la naturaleza y la búsqueda de una vida verde con respecto a lo que ofrece los centros urbanos más importantes (Ver Figura N° 6).

Esto pretende que se contemple una idea de vecindad con la intención de generar un sentido de pertenencia con orientación centrípeta apoyado en aquellas zonas de uso común como las lagunas, los espacios de esparcimiento como el *club house* y los complejos deportivos.

A fin de cuentas, la posibilidad que se ofrece de autosostenimiento en el propio proyecto plantea la idea de obtener todo lo que se necesite para la reproducción interna sin tener una mirada hacia el afuera. Se busca que Pueblos del Plata funcione como un pequeño pueblo o una comunidad y que los abastecimientos básicos materiales y ciertos valores estén suministrados en su totalidad sin depender del exterior.

**Figura N° 6. Publicidad que refuerza los imaginarios sobre Pueblos del Plata**

ELCANO III  
PUEBLOS DEL PLATA / HUDSON

REUNIÓN INFORMATIVA

**RECORRÉ PUEBLOS DEL PLATA  
Y ALMORZÁ CON NOSOTROS**

FECHA: SÁBADO 24/11

HORARIO: 11:30 HS.

LUGAR: PUEBLOS DEL PLATA

DESARROLLA: CAPUTO HERMANOS

SISTEMA: INCO

CONSULTAS: 4819.4008

PROMUEVE: Toribio Achával

Fuente: página oficial de Toribio Achával (2020).

### *Construcción del discurso extractivista*

La creación de estas urbanizaciones cerradas viene de la mano de ciertas prácticas discursivas basadas en la construcción y utilización de imaginarios sobre “la vuelta a la naturaleza, el cambio de vida, la seguridad y la exclusividad masiva” (Pintos, 2012, p.191). Los mismos se basan en ideologías y estructuras neoliberales retratadas en los medios de información y comunicación, y que a su vez utilizan esos mismos recursos para retroalimentarlos.

Estas ideas e imágenes que presentan actúan de manera irrefutable en la construcción de las representaciones simbólicas de las comunidades y en la mediación de los sentimientos de pertenencia, territorialización y/o exclusión de estas. De esta manera, y como se verá más adelante, aquellos interesados que se suscriben a las urbanizaciones cerradas ven como vecinos a las personas que buscan su misma forma de vida, aún antes de que se lleve a cabo el proyecto.

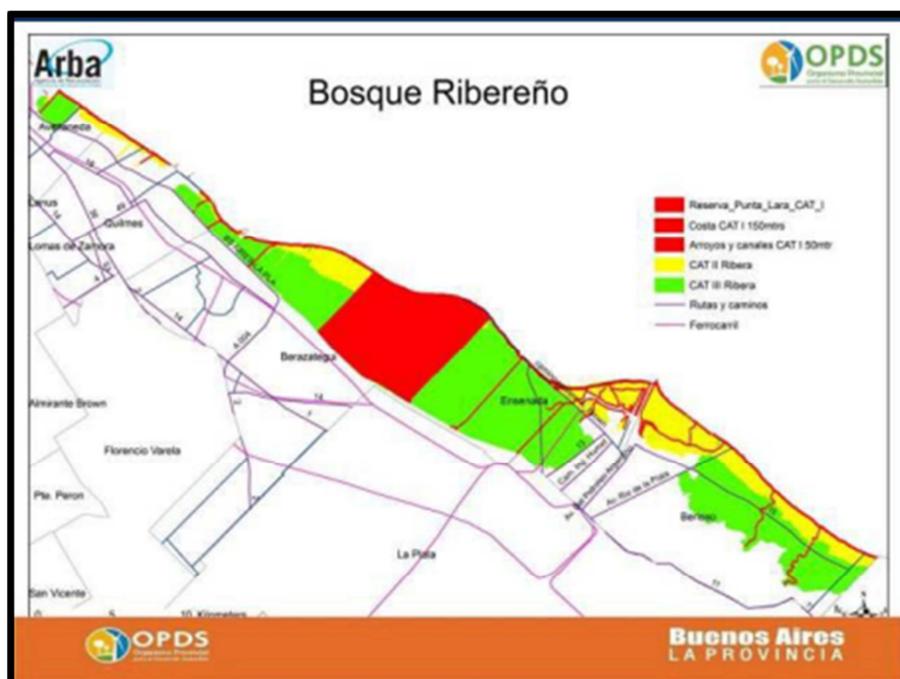
Sin embargo, aquellos que quedan por fuera de este imaginario de la urbanización cerrada, también quedan excluidos de la idea de vecindad por una barrera de alambres y pensamientos. Cabe destacar que tampoco se tiene en cuenta la naturaleza que se ve afectada por parte de estos desarrolladores inmobiliarios, donde los suscriptores la ignoran ya sea por falta de conocimiento sobre lo que ocurre o por indiferencia.

En el caso del predio de Pueblos del Plata existe un litigio, anteriormente la zona pertenecía a la empresa rioplatense Ripiolita S.A (cantera) y en la actualidad se cedieron estos territorios a privados, en este caso al desarrollador Caputo Hermanos. Básicamente, y como se analiza a lo largo del trabajo, el discurso extractivista da inicio con la construcción de una falsa mirada de la naturaleza por parte de estas empresas. Es importante mencionar que para el extractivismo urbano como modelo de avance y saqueo sobre bienes comunes (Viale,2017), estos territorios son concebidos como improductivos, sin funciones concretas relevantes en su concepción natural. Pero a su vez, estos mismos territorios aparecen con grandes potencialidades para un proyecto inmobiliario o para la venta de lotes para viviendas, no sólo por el escaso costo que les significa, sino también porque utilizan esa misma naturaleza prístina como imaginario para su mercantilización, siempre apoyados y en connivencia con las autoridades políticas de turno. La venta con el sistema de fideicomiso imposibilita que aquellos pobladores sean dueños de la tierra. Estos sistemas de socios tienen un objetivo a cumplir muy alto, el cual nunca se cumple y por lo tanto tampoco se es propietario de la tierra (es una trampa inmobiliaria). Se les ha permitido el acceso a sectores con aspiraciones de clase media, y en Argentina se ha modificado, en este último tiempo, esta categoría de clase media. Personas con sueldos estables con pocas dificultades económicas son parte de la creación de un falso paradigma de clase media aspiracional por el solo hecho de poder acceder a estos emprendimientos. Este falso sector medio fue quien ingresó a estos lugares creyendo que van a vivir en un espacio natural, en contacto con la naturaleza, alejados de la inseguridad y de los pormenores del exterior.

Básicamente se crea una falsa imagen o figura a sectores que tienen la capacidad de comprar un terreno en ese lugar, sin saber realmente si existe la posibilidad de adaptarse al

proyecto de vida que plantea el desarrollador y al que ellos aspiran. Cada barrio de PDP tiene valores diferentes y características diferentes (reglamentos de tipo de construcción). Se desfigura el concepto de pertenencia a distintos sectores sociales y se crea una falsa ilusión de pertenencia de clase. Se apropian de esta aspiración de clase para vender sus productos con la complicidad de los gobiernos locales que son los responsables de resolver las formas de uso del suelo (aprobación de uso del suelo para emprendimiento planteado por el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible). (Ver Figuras Nº 7 y Nº 8).

**Figura Nº 7. Mapa del Ordenamiento Territorial de Bosque Ribereño del 2011.**



Fuente: Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (2011).

**Figura Nº 8. Mapa del Ordenamiento Territorial de Bosque Ribereño del 2020**

Fuente: Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (2020).

A partir de estas imágenes, podemos comparar la categorización y el cambio realizado para el Bosque Ribereño entre el año 2011 y 2020. Esto significó el visto bueno para la realización de proyectos inmobiliarios en la zona por parte del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible, quienes tienen como función supervisar y defender esta zona y sin embargo facilitan el avance extractivista.

En el mapa del 2011 se puede observar que nuestra zona de estudio es representada por la categoría I y actualmente (2020) el área con esa categoría se acotó a la costa, dejando el resto expuesto a otro tipo de utilización o destrucción por parte de grandes capitales que buscan su propio beneficio económico en connivencia con el Estado.

A fin de cuentas, el extractivismo urbano está impulsado por intereses privados, grandes empresas emprendedoras que hacen negocio y mercantilizan ese bien común, y emplean un discurso para transformar el área a ser urbanizada. En el caso de los centros urbanos se utiliza la construcción de casas o la altura, la seguridad, la exclusividad y la buena vista. En la periferia se hace referencia a lo verde, la tranquilidad, seguridad (barrio cerrado), dirigido a un sector con poder de acceder, con facilidades para adquirir un lote, luego habitar no es nada fácil, existen expensas importantes, y un estilo de vida y pertenencia de clase a sostener.

Entonces indagar en la construcción de discurso en una salida dialéctica nos lleva a analizar las principales motivaciones que llevan a estos suscriptores a la búsqueda de un lote dentro de PDP.

Anteriormente analizamos la batería propagandística de la inmobiliaria Toribio Achával a la hora de abrir el juego a la especulación inmobiliaria. Pero cuando retomamos ciertos imaginarios como los de vecindad, naturaleza, seguridad y familia, entre otros, nos preguntamos cómo el discurso extractivista urbano solidifica o busca una síntesis en la relación que se establece entre una inmobiliaria como Toribio Achával y las motivaciones y necesidades simbólicas que existen en cierto sector de la sociedad. Si bien podemos tomarlo como un intercambio, todos sabemos de la potencialidad que tienen algunos discursos sobre otros. Por lo que nos preguntamos: ¿Existe una relación quizá entre la construcción imaginada que realizan los “vecinos” de su “nueva vida”, anterior a territorialización del complejo urbano, y aquella mercantilizada por la inmobiliaria?

Testimonio de suscriptores:<sup>3</sup>

Acá en compañía de los futuros vecinos, ayudándonos un poco entre todos.

Con la persona que nos hicimos amigos en la cola vamos a ser vecinos, así que estamos muy contentos por eso...no solo nos llevamos un terreno, sino una amistad entre amigos y vecinos.

Para nosotros en este sentido, la utilización de los imaginarios conforma los discursos mercantiles, que más allá de ser útiles al propósito de la venta de un lote o un inmueble, terminan siendo parte paradójicamente de una “nueva experiencia de vida” basada en un proyecto que tiene muchas vinculaciones con aquellas motivaciones de estos nuevos vecinos.

La estructura social del mercado extractivista determina que lo que tiene más valor en el intercambio de los discursos no es otra cosa que las prácticas sociales de los sujetos que intervienen en este. Es por eso que dentro del discurso de aquellos que acceden a estos emprendimientos podemos observar ciertas coincidencias y motivaciones. Algunas relacionadas a las posibilidades de pertenecer y otras al sueño de acceder a uno de los lotes de acuerdo con las facilidades de financiamiento al costo y en pesos del proyecto.

Testimonio de suscriptores:

Queremos poder invertir en lo que va a ser nuestro sueño.

Es como una inversión a futuro, ya tenemos un terreno grande donde está nuestra casa, pero la comodidad de pagar en

---

<sup>3</sup> Todos los testimonios de suscriptores pertenecen a una serie de videos publicados en la página del Complejo Pueblos del Plata entre 2016 y 2019 <https://www.pueblosdelplata.com/>

cuotas, en pesos, y la seriedad de la empresa nos pareció una buena inversión.

Vengo acá por qué me da seguridad el tipo de empresa, hace años la vengo siguiendo, sé de gente que compró acá, yo lo hago como inversión, lo de la tierra es muy bueno, se hace en pesos y el día de mañana le sacas el doble tranquilamente, después de terminarlo de pagar es muy buena inversión.

Hoy por hoy es la única posibilidad que tenemos para acceder a un terreno de estas dimensiones, con estas características que ofrecen con respecto a la seguridad y las comodidades que plantean para este nuevo emprendimiento.

Existen otros mecanismos donde el extractivismo intenta aumentar sus beneficios simbólicos, construyendo valores y poniendo en juego este capital discursivo, social y culturalmente codificado y aceptado.

Testimonio de suscriptores:

El lote es para el bebé, para la casa y la nueva familia.

Estamos esperando familia, entonces sería como un proyecto de vida que estamos teniendo a futuro como para poder empezar a armar la familia en un lugar tranquilo, ameno, con casa, perro y todo lo demás.

Estamos buscando un terreno con mi marido, en un lugar que nos guste, que sea más seguro para los chicos, es lo que todo el mundo busca hoy en día, seguridad, que los niños estén más cómodos y la familia más segura.

Bueno me imagino una linda casa, con los niños por ahí correteando más libres, más tranquilos, nosotros también y más seguros.

En referencia a la construcción de este emprendimiento, el discurso se produce y anticipa las condiciones de recepción del mercado en el cual se reproduce, no con las referencias estructurales y estructurantes sino en forma de hábitos. De la misma forma se puede evidenciar diferentes lecturas relacionadas a la búsqueda de una naturaleza idealizada, con posibilidades que no se encuentran por fuera de lo que el complejo ofrece,

claramente desestimando por completo los pormenores del accionar de estos emprendimientos sobre la vida natural y sobre las funciones ecosistémicas de ese lugar. La valorización de la naturaleza viene de la mano de un disfrute y de la búsqueda de un aislamiento del afuera. La naturaleza en este caso es la garante de lo verde, la tranquilidad, el placer del aire fresco, como las principales motivaciones (Ver Figura N° 9).

**Figura N° 9. Publicidad que refuerza los imaginarios sobre Pueblos del Plata**



Fuente: página oficial de Pueblos del Plata (2020).

Testimonio de suscriptores:

Nos encantó el predio, la laguna hermosa, nos encanta la naturaleza, queremos que las nenas puedan salir a la calle, puedan salir a andar en bicicleta, y me parece que este es un lugar ideal, muy lindo, y la idea de los espacios comunes me encanta, el acceso es muy bueno y nos gustaría vivir acá, estamos pensando muy seriamente.

Lo que uno busca es estar en contacto con la naturaleza y esto resume todo, reúne cercanía con el río, aire puro, poco ruido, muchos animalitos, la verdad vivir así en una comunidad donde uno puede pasear y disfrutar con los chicos, es fundamental para nuestra vida diaria, es de donde tomamos la energía.

Como parte de nuestra hipótesis, entendemos que los discursos devienen en la aceptabilidad y la legitimidad de estos en los contextos socio-históricos concretos, tanto en las prácticas de los sujetos como en la negociación de los mismos discursos, es decir, estas

relaciones se ven determinadas por prácticas de poder que se enmarcan en su posición estratégica en el espacio social (Ver Figura N° 10).

**Figura N° 10. Publicidad que refuerza los imaginarios sobre Pueblos del Plata**



Fuente: página oficial de Pueblos del Plata (2020).

### Conclusiones

Como vimos a lo largo de este trabajo las interacciones y producciones discursivas son conceptualizadas como mecanismos del mercado. Estos mercados de interacción no son mercados de intercambio entre valores iguales, simétricos y soberanos. Claramente cuando planteamos una dialéctica discursiva y analizamos el discurso extractivista urbano podemos observar situaciones sociales desiguales que llevan a procesos de dominación y censura estructural de unos discursos por sobre otros. Todos los imaginarios construidos que analizamos, hogar, familia, naturaleza, seguridad, vecindad, etc., contienen un valor social que se van adecuando, o no, al conjunto de normas de interacción del poder social de los actores involucrados en el mercado inmobiliario. Es decir, se van construyendo contextos socio-históricos concretos en función del accionar de cada sujeto social en la negociación de valores y en su posición estratégica en este mercado.

Cuando analizamos la praxis del discurso extractivista urbano podemos observar que su producción se realiza anticipando sus condiciones de recepción, naturalizando los valores dominantes que estructuran el *habitus*, los cuales luego son introducidos al juego del

mercado inmobiliario. El valor particular de un aparato propagandístico como el de Toribio Achával depende igualmente de la habilidad y la capacidad, y hasta en un cierto punto, de los recursos simbólicos y materiales, que se tengan para convencer a los virtuales compradores de estos lotes en relación con la legitimidad, autoridad y poder de su discurso de venta.

Aquí lo que se puede observar es como la síntesis discursiva a lo largo del accionar de los suscriptores y la inmobiliaria depende de la relación de fuerzas que se establece entre ellos, no solo en la capacidad de producción discursiva, sino también en la capacidad de recepción y apropiación del capital simbólico de cada una de las partes de acuerdo con el contexto socio histórico donde se desarrolla este intercambio. A lo largo del trabajo observamos, y haciendo referencia a lo anterior, que las inmobiliarias como Toribio Achával mantienen un poder discursivo como poder simbólico capaz de imponer criterios de validación que los favorecen en este intercambio dialéctico. Cuando releemos y analizamos la significación de estos discursos encontramos un sentido sumamente práctico para el uso y apropiación de estos. Queda de manifiesto que la construcción e interacción de diferentes *habitus* hace que se terminan naturalizando y sean aceptados y mancomunados como válidos, justificando el accionar y legitimando la construcción de poderes discursivos desiguales propios del extractivismo urbano. Toribio Achával, desde su discurso, logra reconfigurar desde un campo desigual y jerarquizado, por su posición de clase dominante, la idea de un proyecto inmobiliario de intercambios iguales y creativos, donde el resaltar de los imaginarios y de lo ideal es moneda corriente. La búsqueda de una nueva vida, de la tranquilidad, de la naturaleza prístina y verde y el alejamiento de los problemas, se transforman en una imposición simbólica a aquellos que intentan acceder al proyecto.

En este sentido, el discurso extractivista urbano termina retroalimentando imaginarios vinculados a la naturaleza y formas específicas de vivir para lograr obtener un beneficio económico a través de la venta de los proyectos inmobiliarios. A su vez, son estos mismos imaginarios los que acaban por invisibilizar la destrucción y pérdida de los humedales y bosque ribereño que están dotados de múltiples funciones ecosistémicas, de las cuales se sirve tanto la biodiversidad presente de la zona como la población local. Entretanto esto suceda las consecuencias irán en aumento para todos, para quienes se encuentran por fuera y por dentro del Complejo.

Actualmente, estos ecosistemas que fueron dañados están lejos de encontrarse en su apogeo, pero desde hace unos años que grupos defensores iniciaron un proceso de lucha y resistencia ante estas prácticas que pulverizan el medioambiente. A través de

acciones en las cuales se asume una posición de protesta activa y pública, intentan generar un mayor conocimiento del conflicto a la sociedad en general y lograr alguna respuesta por parte de los actores responsables exigiendo la visibilización y conservación de estas zonas.

### *Referencias bibliográficas*

- Ander Egg, E. (1995). *Técnicas de Investigación Social*. Buenos Aires. Ed.Lumen
- Arizaga, C. (2003). Nuevas urbanizaciones cerradas en los noventa: representaciones del suburbio en sectores medios. Buenos Aires: Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. *Documentos de Jóvenes Investigadores N°.4. Junio 2003*.  
<http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/Argentina/iigg-uba/20110318044159/ji4.pdf>
- Gudynas, E. (2013). Extracciones, extractivismos y extrahecciones. Un marco conceptual sobre la apropiación de recursos naturales. *Observatorio del desarrollo*. N° 18, pp.1-17.  
[https://www.researchgate.net/profile/Jose\\_Esteban\\_Castro/publication/311668139\\_Integracion\\_y\\_Democratizacion\\_en\\_America\\_Latina\\_y\\_El\\_Caribe\\_Cuestiones\\_de\\_la\\_Ecologia\\_Politica/links/5853400708ae7d33e01ab696.pdf#page=79](https://www.researchgate.net/profile/Jose_Esteban_Castro/publication/311668139_Integracion_y_Democratizacion_en_America_Latina_y_El_Caribe_Cuestiones_de_la_Ecologia_Politica/links/5853400708ae7d33e01ab696.pdf#page=79)
- Hernández, K. (2012). Estructura y función de los bosques de ribera. Recuperado de <https://es.slideshare.net/KarinaHernandez2/estructura-y-funcin-delos-bosques-de-ribera>
- Pintos, P. (2012). Paisajes que ya no serán. Acumulación por desposesión e hibridación pseudourbana de humedales en la cuenca baja del río Luján, Argentina. *Perspectivas sobre el paisaje. Serie Perspectivas ambientales, Facultad de Ciencias Humanas, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá*.  
[https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/44190882/10.\\_Paisajes\\_que\\_ya\\_no\\_seran.pdf?1459265001=](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/44190882/10._Paisajes_que_ya_no_seran.pdf?1459265001=)
- Svampa, M. (2013). Consenso de los Commodities y lenguajes de valoración en América Latina. *Revista Nueva Sociedad*. N. ° 244. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/6451>
- Viale, E. (2017). El extractivismo urbano. En: Vásquez Duplat, A.M. (Comp.) *Extractivismo urbano. Debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Buenos Aires. Fundación Rosa Luxemburgo.

### *Páginas Web consultadas:*

- <http://www.fororiodelaplata.com.ar/> : Foro Río de La Plata.
- <https://www.pueblosdelplata.com/> : Pueblos del Plata.
- <https://inversionesalcosto.com.ar> : Inversiones al Costo. Caputo Hermanos.
- <https://www.toribioachaval.com/propiedades/listado/proyectos-inco> : Toribio Achával. Proyectos INCO.
- [https://eidico.com.ar/public/nosotros/sistema\\_eidico](https://eidico.com.ar/public/nosotros/sistema_eidico) : Sistema Eidico.



*Entrevistas y eventos:*

Entrevista a Ernesto Salgado, representante del Foro Regional en Defensa del Río de La Plata. Realizada el 30 de Octubre del 2019 en Berazategui.

Asistencia para consulta sobre los lotes de Pueblos del Plata en la sucursal de Toribio Achával. Realizada el 4 de Noviembre del 2019 en CABA.

Caminata guiada por el Bosque Ribereño y Humedales a cargo del Foro del Río de La Plata. Realizada el 9 de Noviembre del 2019 en G.E.Hudson.

Asistencia a la Asamblea permanente de Vecinos Autoconvocados en Defensa de los Humedales de Hudson. Realizada el 14 de Diciembre del 2019 en G. E. Hudson.

Entrevista a Laura Krayenski, representante de la Asamblea de Vecinos Autoconvocados en Defensa de los Humedales de Hudson. Realizada el 17 de Diciembre del 2019 en G. E. Hudson.

Asistencia al Festival por el Día Mundial de los Humedales organizado por la Asamblea de Vecinos Autoconvocados en Defensa de los Humedales de Hudson. Realizada el 2 de Febrero del 2020 en G. E. Hudson.