





urbanismo neoliberal  
ex-terrenos ferroviarios  
vacío urbano  
destrucción creativa

neoliberal urbanism  
former railway lands  
urban vacuum  
creative destruction

> JULIANA MARCÚS<sup>1,2</sup> | MARÍA DE LA P. AQUINO<sup>2</sup> |  
JOAQUÍN BENÍTEZ<sup>2</sup> | MAGDALENA FELICE<sup>1,2</sup> |  
AGUSTINA MÁRQUEZ<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Consejo Nacional de Investigaciones Científicas  
y Técnicas (CONICET)

<sup>2</sup> Instituto de Investigaciones Gino Germani,  
Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos  
Aires (IIGG-FSOC-UBA)

## PROCESOS DE VACIAMIENTO Y DESTRUCCIÓN CREATIVA EN UN BARRIO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. EL CASO DE LOS EX-TERRENOS FERROVIARIOS Y LOS PREDIOS ADYACENTES

Este trabajo analiza los procesos de “destrucción creativa” y “vaciamiento” llevados a cabo por los gobiernos (nacional y local) y los desarrolladores inmobiliarios en la urbanización de los ex-terrenos ferroviarios propiedad del Estado situados en el barrio de Caballito de la Ciudad de Buenos Aires y de los terrenos adyacentes donde funcionó la fábrica de harinas Morixe y, a pocos metros, una huerta urbana. Estos procesos, sumados a las narrativas legitimadoras de los vecinos, incidieron en la configuración de una definición de “usos legítimos” y de “usos ilegítimos” del espacio urbano.<sup>1</sup>

*Processes of urban vacuum and creative destruction in a neighborhood in the City of Buenos Aires. The case of former railway lands and adjacent areas*

*This paper analyzes processes of “creative destruction” and “vacuuming” carried out by national and local government administrations and real-estate developers, for the urbanization of State-owned former railway lands (and adjacent premises, one of them once property of the Morixe flour mill, and the other one being a near community vegetable garden) located by the Caballito neighborhood in the City of Buenos Aires. These processes, coupled with the narratives of neighbors, influenced the definition of “legitimate” and “illegitimate” uses of urban space.*

1. Una versión anterior de este artículo fue presentada en el XXIX Congreso ALAS en Santiago de Chile, octubre de 2013.

2. El urbanismo neoliberal aplicado al espacio representa el retorno de la “mano invisible” del mercado como elemento determinante en la organización de la sociedad. Bajo el apogeo del paradigma neoliberal y las políticas de liberalización y desregulación, se establecen nuevos criterios y métodos para la producción y la gestión de las ciudades basados en el principio rector del mercado como principal y hegemónico mecanismo de coordinación de las decisiones de uso del suelo. De este modo se configura una “nueva política urbana” (Abramo 2012) o “régimen de gestión urbana” (Ciccolella 2010) caracterizada por el “giro emprendedor” de los gobiernos locales, definido como el hecho de que éstos consideran como prioridad la creación de facilidades para la inversión privada (Franquesa 2007).

3. El barrio de Caballito pertenece a la Comuna N° 6 de la Ciudad de Buenos Aires. Es un barrio central de la ciudad con buen acceso a equipamientos y servicios. En el imaginario social porteño y en la propia identificación de los residentes, el barrio de Caballito es un “típico” barrio de clase media (Cosacov 2009). En efecto, los datos de la Encuesta Anual de Hogares 2012 muestran que más del 84% tiene al menos el nivel secundario completo y que el ingreso familiar promedio es de 8.737 pesos argentinos, colocándose en el sexto lugar respecto a las comunas de mayores ingresos de la ciudad.

4. El playón ferroviario posee una extensión de 1,27 km de longitud y un ancho variable máximo de 270 m aproximadamente. Está configurado por el polígono limitado por la avenida Donato Álvarez, Bacacay, pasaje Andrade, Avellaneda, Martín de Gainza, Rojas y Yerbal.

5. Se ubica entre las calles Federico García Lorca y Martín de Gainza.

6. La constructora Caputo es una de las más importantes de la Argentina. Uno de sus principales accionistas es Nicolás Caputo, amigo de la infancia del Jefe de Gobierno porteño Mauricio Macri y, según los diarios *Ámbito Financiero* y *La Nación*, su asesor más importante “sin papeles” (La Nación 2010).

## Introducción

Desde finales del siglo xx, la Ciudad de Buenos Aires ha sido objeto de importantes transformaciones urbanas en el marco de un proceso de neoliberalización del espacio<sup>2</sup> que ha pretendido mercantilizar la ciudad al punto de convertirla en “negocio”. Los inversores inmobiliarios, los de la construcción y los gobiernos a su servicio entienden que las ciudades deben convertirse en una mercancía de la que es posible obtener beneficios: el objetivo es vender mejor y más cara la ciudad. En efecto, la Ciudad de Buenos Aires, al igual que otras metrópolis, atraviesa un proceso de *fetichización* y se convierte en un producto (para pocos) a ser consumido (por pocos).

A fin de contribuir al estudio de los procesos de mercantilización de la ciudad y a la visibilización de las formas que asume la producción del espacio en la actualidad, este trabajo se propone explorar y analizar el caso específico de los ex-terrenos ferroviarios localizados en el barrio de Caballito<sup>3</sup> de la Ciudad de Buenos Aires, y los terrenos aledaños donde funcionaba la fábrica de harinas Morixe S.A. y, a pocos metros de allí, una huerta urbana comunitaria (Figura 1).

Los terrenos del playón ferroviario<sup>4</sup> pertenecen al Estado Nacional y son administrados por el Organismo Nacional Administrador de Bienes del Estado (ONABE), mientras que el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) tiene la potestad normativa para esas áreas y puede fijar así el perfil de las operaciones. Estos terrenos, que otrora fueron vitales de trabajo y movimiento, fueron abandonados a partir de la profundización del modelo neoliberal en la década del noventa y la consecuente crisis del ferrocarril. Desde mediados de 2012 y principios de 2013, la existencia de estos terrenos comenzó a hacerse visible en los medios de comunicación y fueron definidos por los urbanistas, los desarrolladores inmobiliarios y los gobiernos porteño y nacional como “terrenos vacantes” y, por lo tanto, disponibles para la construcción de viviendas y espacio verde. Situados dentro del tejido urbano, con excelente accesibilidad, estos terrenos de gran extensión y “capacidad ociosa” para albergar nuevos usos, son

considerados áreas estratégicas desde el punto de vista de su valorización económica. Así, se convierten en “áreas de oportunidad” (Cuenya 2011: 187) debido a su bajo valor de partida por encontrarse aparentemente en desuso y abandonados y con la capacidad de alcanzar altos valores a partir de su refuncionalización y transformación física.

Contiguo a estos terrenos se encuentra el predio donde funcionaba la fábrica de harinas Morixe<sup>5</sup> que en 2001 cerró sus puertas. En 2007, los bancos acreedores de la empresa, encabezados por el Banco Francés del grupo Bilbao-Vizcaya, vendieron el predio al fondo de inversiones Pegasus Capital para desarrollar el emprendimiento inmobiliario *Torres Dosplaza* con la constructora Caputo.<sup>6</sup> En 2009, el edificio de la antigua fábrica fue demolido y, en su lugar, comenzaron a construirse las torres.

A la vera de las vías del ferrocarril Sarmiento y a pocos metros del polígono del playón ferroviario, se encuentra un terreno de 500 m<sup>2</sup> aledaño a la plaza Giordano Bruno que fue cedido por la ONABE al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires para la construcción de un camino que actualmente une la plaza con un parque ubicado sobre la calle Bacacay. Al analizar estos tres terrenos en clave histórica, observamos que desde 2001 y hasta 2009 fueron escenario de una serie de usos, prácticas e interacciones sociales por parte de la comunidad, diferentes de los actuales. Apropriadados y resignificados, dichos predios albergaron, hasta su desalojo en 2009, un asentamiento de 42 familias, el Nuevo Asentamiento Urbano (NAU) Morixe (Defensoría 2006), que habitaban en terrenos adyacentes al predio de la harinera Morixe y una huerta orgánica comunitaria (Huerta Orgánika), emplazada en las inmediaciones de la plaza Giordano Bruno. Además, estos terrenos fueron sede de trabajo de dos recicladoras de cartones, ubicadas en las cercanías del Puente Caballito, que estaban constituyendo legalmente la cooperativa *Caballito Trabaja* y que utilizaban el lugar como centro de operaciones para ofrecer su producto a acopiadores, hasta que en octubre de 2008 fueron desalojadas del terreno. Según asociaciones de vecinos e información periodística, allí había



**Figura 1**  
Los casos de estudio (Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth, 2014).

otro asentamiento donde residían alrededor de 200 familias (“Pelea entre vecinos” 2008 e “Importante desalojo” 2009). Esta historia fue invisibilizada por parte de los gobiernos local y nacional y algunos desarrolladores inmobiliarios al considerar estos terrenos como “vacíos, abandonados y en desuso”. La trampa urbanística consiste en etiquetar como “vacíos” espacios de por sí ya utilizados, vividos y practicados por distintos grupos de personas de forma que se supone ilegal o informal (Stanchieri y Aricó 2013). Esta paradoja de denominar “vacío” lo que, en efecto, está —o, al menos, estuvo— *lleno* nos genera una serie de interrogantes cuyas respuestas pretenden contribuir a esclarecer la densa problemática que envuelve la idea de “vacío urbano”:<sup>7</sup> ¿Qué se entiende por “terrenos ociosos y vacantes”? ¿Desde qué perspectiva y por quiénes son definidos así? ¿Cómo se construye ese *vacío*? ¿En qué medida están vacíos de prácticas, interacciones y usos sociales? ¿Cómo puede ser considerado “vacío” lo urbano? Entendemos que el término “vacío urbano” es uno de los más paradójicos de la retórica urbanística y política; su problema no sólo radica en la pluralidad o en la contradicción de sus definiciones, sino también en los usos políticos y económicos que de él se hacen. En esta primera etapa de investigación, opta-

mos por una estrategia metodológica cualitativa basada en fuentes secundarias, a fin de aproximarnos al modo en el que los discursos y relatos apuntalan los procesos de vaciamiento y destrucción. Para tal fin analizamos artículos periodísticos, las desgrabaciones de las audiencias públicas realizadas en la legislatura porteña para tratar la problemática de estos terrenos, el contenido de los blogs de las asociaciones vecinales que se pronunciaron al respecto y los sitios webs de los emprendimientos inmobiliarios. Asimismo, realizamos observaciones y registro fotográfico con el objeto de (re)conocer las zonas contiguas a los predios en estudio, los usos del espacio público y los desplazamientos y circulaciones que trazan los itinerantes.

### Procesos de “vaciamiento” y “destrucción creativa”

Los llamados “terrenos vacantes”, configurados por el playón ferroviario, el predio de Morixe y el terreno contiguo a la plaza Giordano Bruno, fueron el escenario de una serie de procesos sociales y económicos que funcionaron de forma articulada con el objeto de hacer de esos espacios *lugares vacíos*. Se trata, por un lado, del proceso de “destrucción creativa” (Harvey 2008) y, por otro lado,

7. Siguiendo a Stanchieri y Aricó, lo interesante en la conceptualización de los “vacíos urbanos” radica justamente en la propia ambigüedad que genera. Respecto al término “vacío” entendemos que se trata de un “vacío” que no es vacío. Es decir, la retórica urbanística define un lugar vacío en el sentido de vacante, improductivo y abandonado cuando en realidad se trata de terrenos que tienen su historia y que contienen las huellas de su pasado. Con respecto al término “urbano”, la intención de los autores no es usarlo como un simple adjetivo sino como un sustantivo: lo “urbano” entendido como lo social, las relaciones sociales, la experiencia, la vida urbana. De modo que “estaríamos delante a un juego de palabras, donde el término “vacíos urbanos” representa un verdadero oxímoron: dos conceptos de significado opuesto que constituyen una sola expresión, que a su vez genera un tercer concepto: la imposibilidad del vacío en cuanto tal” (2013: 13).

del proceso de “vaciar y llenar” (Franquesa 2007). La urbanización de estos terrenos se vale de ambos procesos para su desarrollo. La “destrucción creativa” se basa en una acumulación por desvalorización: consiste en un proceso de destrucción del valor económico de un espacio para una posterior obtención de beneficios mediante la revalorización inmobiliaria. La destrucción creativa está sostenida en el rol de *salvador* que asume quien, ante una situación de crisis, viene a *salvar* ese espacio deteriorado producto del abandono deliberado. Este carácter heroico de, por ejemplo, el desarrollador inmobiliario oculta el proceso de destrucción que es la antesala de la construcción/creación. Dicho de otro modo, se invisibiliza el *proceso de vaciamiento* que implica la destrucción y se arroja luz únicamente en el de *llenado* o creación. En tal sentido, las situaciones de crisis son vistas como oportunidades para los desarrolladores (Harvey 2008).

*Vaciar y llenar* es un proceso de creación y ocupación por desposesión y expulsión a partir del cual los actores hegemónicos configuran una definición de *usos legítimos* y de *usos ilegítimos* del espacio y, con ello, de *vecinos*<sup>8</sup> considerados legítimos y *normales* y de *okupas* considerados residentes ilegítimos y que por lo tanto deben ser *normalizados* o, en última instancia, expulsados. En estos procesos de *destrucción creativa* y de *vaciamiento* operan varios actores: los gobiernos local y nacional, los emprendedores inmobiliarios y los *vecinos*, que a través de sus reclamos contribuyen a conformar un repertorio de narrativas legitimadoras (Franquesa 2007) del accionar de los *salvadores* que luego son recuperadas por éstos.

Ahora bien, podríamos mencionar dos procesos de vaciamiento y destrucción creativa teniendo en cuenta nuestros casos de estudio: un proceso sutil asociado al abandono intencional y otro explícito en relación a la expulsión y al desalojo. En los ex-terrenos ferroviarios y el predio de la ex-fábrica Morixe se dieron ambos procesos. En la ex-huerta comunitaria, en cambio, la expulsión fue directa.

En el caso de los ex-terrenos ferroviarios, se dio en primer lugar un proceso de abandono menos explícito. Hasta principios de la década del noventa fueron utilizados como playa de maniobras, depósito de vagones y parada temporal para furgones de carga. Luego, fueron abandonados durante más de 20 años. Durante ese tiempo, diferentes organizaciones de la sociedad civil se movilizaron para que allí se desarrollen espacios verdes y se lleve adelante el prometido Parque del Bi-

centenario.<sup>9</sup> Pero nada de esto ocurrió. Entre el 2000 y el 2008, el gobierno nacional firmó un convenio con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) por el cual se cedía a la ciudad ese predio para la construcción de espacios verdes, pero esos parques nunca se realizaron, el convenio caducó y los terrenos volvieron a pertenecer al Estado Nacional. En segundo lugar, se llevó a cabo un proceso de vaciamiento más activo que se articuló con la represión y el desalojo de dos recicladoras de cartones organizadas bajo la *Cooperativa Caballito Trabaja*, ubicadas en las cercanías del Puente Caballito que utilizaban el lugar como sede de trabajo, y un asentamiento donde residían alrededor de 200 familias que participaban de la actividad. Las autoridades esgrimieron el peligro sanitario que implicaba este tipo de instalaciones y el surgimiento de un basural en las cercanías, en parte movilizadas por reclamos vecinales que demandaban la limpieza y la construcción de un parque (“Desalojo de cartoneros” 2008). Diferentes posturas de los vecinos del barrio surgieron al respecto. Mientras que unos se movilaron exigiendo el inmediato desalojo bajo la consigna “Basta de asentamientos ilegales, todos por la seguridad” (“Montenegro y los vecinos” 2008), otros, preocupados por el destino de los habitantes del asentamiento, recordaron a las autoridades que el convenio suscripto entre las autoridades nacionales y el GCBA estipulaba que “si en el lugar hubiera gente de escasos recursos, el gobierno porteño tiene la obligación de brindarles una vivienda digna”.<sup>10</sup> Finalmente, hacia fines de octubre de 2008, las autoridades del GCBA junto con efectivos de la Policía Federal procedieron a realizar el desalojo del asentamiento y de las dos mayoristas de cartones emplazadas dentro de los límites de los terrenos ferroviarios (“Desalojo de dos mayoristas” 2008). Producto de este vaciamiento y de la destrucción sufrida durante más de 20 años, los ex-terrenos ferroviarios configuran actualmente un área que ha quedado postergada, con excelente accesibilidad y posibilidad de transformación urbanística y valorización, con un bajo valor de partida como consecuencia de su abandono y deterioro y con una gran capacidad para alcanzar altos valores a partir

8. Teniendo en cuenta los múltiples sentidos que encierra la categoría “vecino”, en este trabajo recuperamos aquel que se utiliza en las notas periodísticas relevadas: el “vecino” es el residente que es reconocido como legítimo y que, por lo tanto, merece vivir en el barrio de Caballito. Las familias okupas, las cartoneras y la huerta comunitaria, si bien son próximos espacialmente puesto que viven en el mismo barrio, no lo son en términos simbólicos y no son reconocidos como “vecinos”, es decir, como residentes legítimos. En este sentido son un “otro” indeseable, peligroso, ajeno y extraño al barrio que no representa la identidad barrial.

9. El Parque del Bicentenario es una vieja idea en Caballito que tuvo nueve proyectos legislativos desde 1994, petitorios con 13.000 firmas y una iniciativa popular (“La pelea por un parque” 2010).

10. Es el caso de los vecinos nucleados en la Asociación Proto Comuna Caballito (“Desalojo de cartoneros” 2008).



de su refuncionalización y transformación física. Desde la lógica del capital, estos terrenos *subutilizados, abandonados y ociosos* resultan improductivos, no son rentables y, por lo tanto, deben ser recuperados para su *puesta en valor* y generar ganancias.

En el predio de la ex-fábrica Morixe, contiguo a los ex-terrenos ferroviarios, el proceso de vaciamiento también se dio en dos etapas: una primera, sutil y una segunda, más explícita. Como resultado de la quiebra de la empresa en 2001, la fábrica cerró sus puertas quedando el edificio desocupado y abandonado. A partir de este hecho, numerosas familias sin techo encontraron en ese espacio un lugar donde habitar. En 2007, habiéndose revalorizado el precio del suelo, la empresa propietaria del inmueble decidió venderlo a una importante constructora. Sobrevino un proceso de vaciamiento más manifiesto cuando, en mayo de 2009, las 42 familias que conformaban el asentamiento fueron expulsadas definitivamente luego de haber resistido varios intentos de desalojo<sup>11</sup> y el emblemático edificio fue demolido.

En el caso de la huerta urbana comunita-

ria (Figura 2), el proceso de vaciamiento y destrucción fue rotundo porque supuso directamente la represión, la expulsión y el desalojo en mayo de 2009, con altos niveles de agresividad y violencia estatal. Este espacio, ubicado en un terreno baldío de la ONABE a la vera de las vías del ferrocarril Sarmiento, había sido creado por un grupo de jóvenes en 2001. Se trataba de un emprendimiento autogestivo que, a través del cuidado de vegetales y la producción de alimentos, se había constituido como un importante espacio de participación comunitaria en la zona.

En suma, del análisis se desprende que la práctica y los discursos urbanísticos y políticos suprimieron los usos, las lógicas urbanas y las relaciones sociales que se desarrollaban en estos predios. En definitiva se los vació de su contenido urbano y se suprimió su uso considerado "ilegítimo". A partir de los procesos de vaciamiento y destrucción creativa, estos terrenos se presentan desde los medios de comunicación, los discursos de los desarrolladores urbanos y los relatos de los gobiernos local y nacional, como un "espacio vacío" cuando en rigor se trata de un

**Figura 2**  
Plaza Giordano Bruno, sobre espacio anteriormente ocupado por la Huerta Orgánica [Fuente: Relevamiento fotográfico propio durante el trabajo de campo en el barrio de Caballito, Proyecto UBACUT, 2013].

**11.** En 2008, junto con la orden de desalojo de las cartoneras, hubo otra orden de desalojo administrativa cuyo objetivo era desalojar a las 42 familias del NAU Morixe. Los habitantes del asentamiento denunciaron a los medios de comunicación que se les ofrecieron sumas de entre 6.000 y 8.000 pesos argentinos para abandonar el terreno de dominio privado y sufrieron amenazas de ser desalojados por la fuerza de no aceptar el ofrecimiento ("Freno a un desalojo" 2008).

espacio que, como vimos en nuestro análisis, es —o al menos fue— utilizado, practicado y vivido. Tanto a las cartoneras como al asentamiento, la huerta y las 42 familias se les niega el “derecho a lo urbano” (Harvey 2012), es decir, el derecho a la apropiación espontánea del espacio público.

Ahora bien, los “vecinos normalizados”, es decir, aquellos que son reconocidos como legítimos y que, por lo tanto, “merecen” vivir en el barrio de Caballito, condenan los “usos ilegítimos” de los terrenos analizados y despliegan narrativas legitimadoras (Franquesa 2007) que resultan estigmatizantes hacia los *okupas*, reforzando los procesos de vaciamiento y destrucción creativa. Estos vecinos hacen campaña en los medios de comunicación con frases como “fuera la inseguridad, el basural y el asentamiento ilegal” (“Importante desalojo de asentamientos” 2009). Luego, estas narrativas son recuperadas por el capital a partir de las cuales se justifica la llegada de los *salvadores* que llevan adelante los desalojos y la expulsión. En el caso de las cartoneras y el asentamiento, alrededor de 500 vecinos reclamaron su expulsión aduciendo el aumento de la inseguridad y la preservación de los espacios verdes (“Crece la ocupación” 2008). Asimismo, denunciaron que el problema principal es que se constituyó un basural ilegal donde se producían quemas de residuos potencialmente tóxicos: “La acumulación de residuos en forma clandestina, sin los mínimos controles, su tratamiento desorganizado, la falta de control, los incendios indiscriminados y el uso de la calle Yerbal —a la altura del 1200-1300, una zona residencial— para estacionamiento de los camiones a toda hora nos obliga a rechazar esta actividad nociva para todos” (“Caballito: nuevo rechazo” 2008). Los integrantes de las asociaciones civiles de vecinos *Caballito Puede y Movimiento Identidad Caballito* expresaron que “los cartoneros fueron traídos desde Monserrat: no queremos que acá se arme una villa. En todo caso, que les den una vivienda en otro lado” y “aumentaron los arrebatos y además quisieron tomar una casa” “Pelea entre vecinos y cartoneros” 2008). En 2009, estas asociaciones también participaron activamente para lograr expul-

sar a las 42 familias del NAU Morixe. Con este fin, hicieron diversas denuncias en instancias judiciales. “Este desalojo no sólo fue posible por el accionar gubernamental, sino que también el compromiso cívico de los vecinos al denunciar el asentamiento, dio lugar al desalojo” (“Importante desalojo” 2009). El vaciamiento también puede ser llevado a cabo sin la completa aprobación de los vecinos, cuando existen posibilidades de realizar negocios que involucran a contratistas del Estado. En mayo de 2009, funcionarios del Gobierno de la Ciudad y oficiales de la policía irrumpieron en la huerta urbana comunitaria y procedieron a realizar el desalojo por la fuerza durante la madrugada. Las autoridades nuevamente argumentaron “riesgo ambiental y sanitario” (“Otro desalojo” 2009) para justificar la intervención sobre una iniciativa vecinal, participativa y abierta a la comunidad que contaba con el apoyo de los vecinos porque allí “realmente se hacía un bien al barrio. Era un ambiente en el que se producía, cuando antes lo único que había era basura y ratas” (“La huerta virtual” 2009). La huerta había resistido múltiples órdenes de desalojo, incluso en gestiones de gobierno anteriores, pero en todas esas oportunidades lograron resistir con acampes y movilizaciones. Sin embargo, la violencia no sólo se expresó en la expulsión y la nivelación de las plantaciones de la huerta con una aplanadora, sino que durante la marcha en protesta que se realizó al día siguiente al Centro de Gestión y Participación (CGP) N° 6, los manifestantes fueron brutalmente reprimidos y perseguidos hasta el Centro Cultural La Sala, donde la policía ingresó sin una orden judicial (“Represión en la huerta” 2009). A partir del análisis encontramos que el desalojo de la huerta forma parte de un proceso de vaciamiento de las prácticas de

apropiación cotidiana y colectiva que los vecinos pueden darle al espacio público.

## Vaciar y (volver a) llenar

En la sección anterior, hemos analizado los procesos de vaciamiento y destrucción, tanto aquellos procesos sutiles (deterioro del terreno por abandono) como aquellos más activos (desalojo y expulsión), y las narrativas que apuntalaron estos procesos en nuestros casos de estudio.

En este último apartado procuramos detenernos en algunas contradicciones y ambigüedades que suponen estos procesos. En el caso de los ex-terrenos ferroviarios, el proceso de *llenado* o *creación* consistió en el lanzamiento de un proyecto de revalorización del espacio público mediante una clara puesta en valor del paisaje urbano a partir de la realización del proyecto urbano denominado *Nuevo Caballito*. En septiembre de 2012, bajo el decreto presidencial 1723/2012, se desafectaron los inmuebles del servicio ferroviario para destinarlos al desarrollo de “proyectos integrales de urbanización y/o inmobiliarios”. Una lectura de este decreto revela una forma de pensar sobre el espacio urbano y la función del Estado en su producción: en primer lugar, el decreto no hace referencia a múltiples compromisos que el Estado Nacional había contraído sobre la utilización y el destino de los terrenos, asumiendo el carácter *vacío* de los terrenos a *llenar*. En segundo lugar, estos terrenos emplazados en áreas centrales son reducidos a mera reserva de valor con el fin de recaudar fondos para una obra de infraestructura de gran magnitud. En enero de 2013, la Administración Nacional de Seguridad Social (ANSES) y la Sociedad Central de Arquitectos llamaron a un Concurso Nacional para el Desarrollo del Plan Maestro en estos terrenos. La propuesta urbanística ganadora de los arquitectos Edgardo Barone y Gabriela Lucchini (Figura 3) sigue los lineamientos de la Ley 4477<sup>12</sup> y destinará para el uso residencial una superficie del 15% del total del predio, cuyas construcciones no podrán superar los ocho pisos de altura. Este porcentaje es vendido por el Estado Nacional

a desarrolladores privados para su explotación inmobiliaria con el objeto de destinar lo recaudado por esta operación al financiamiento del soterramiento del ferrocarril Sarmiento. El 85% restante de la superficie total será para uso y utilidad pública transferible al dominio del GCBA dentro del cual diez hectáreas están pensadas como espacios verdes. El proyecto ganador también planea conservar sitios históricos de valor patrimonial como el Patio de los Lecheros y espacios culturales y deportivos como el Centro Cultural Estación de los Deseos y la sede deportiva del tradicional Club Ferro Carril Oeste. Esto se debe a que los vecinos nucleados en las asociaciones *Nuevo Caballito*, *Proto Comuna Caballito* y *Caballito Puede* se han movilizado en torno a la defensa de esos espacios históricos, culturales y deportivos. En este sentido, estos usos del espacio urbano son considerados legítimos y son reconocidos como parte de la identidad barrial y, por lo tanto, no fueron incluidos en el proceso de vaciamiento, desalojo y expulsión.

Si bien nunca estuvo en los planes del gobierno nacional utilizar los terrenos de Caballito para vivienda social o para desarrollos dentro del Programa de Crédito Argentino (Pro.Cre. Ar), diversos medios gráficos de circulación masiva confundieron el destino de éstos y de los predios ferroviarios ubicados en Pompeya y en Parque Patricios, cuando, en rigor, sólo estos últimos fueron destinados al Pro.Cre. Ar. De nuestro análisis se desprende que los terrenos ferroviarios de Caballito han sido excluidos de una intervención de este tipo ya que su potencialidad inmobiliaria es mucho mayor que la de los terrenos de Pompeya y Parque Patricios. Esta confusión tendrá también un rol importante en las narrativas legitimadoras: las leyes que trataron la zonificación de unos y otros terrenos se discutieron en las mismas sesiones legislativas,<sup>13</sup> de forma que las autoridades apelaron a las 4500 viviendas a construir en el marco del Pro.Cre. Ar., pero omitiendo que serían emplazadas en barrios de menor jerarquía y centralidad que Caballito. Al mismo tiempo, surgieron algunos discursos y narrativas de los *vecinos* de Caballito en torno a los *habitantes legítimos* que esperan (y desean) recibir en el barrio.

12. La Ley 4477, sancionada en la Legislatura Porteña en diciembre de 2012, plantea que el uso residencial no podrá superar el 35% del total de la superficie del predio. El 65% restante debe destinarse a uso público.





**Figura 3**  
Primer premio del Concurso Nacional para el desarrollo del Plan Maestro Playa Ferroviaria Caballito. Fuente: Imagen obtenida del sitio web de la Sociedad Central de Arquitectos [www.socearq.org] 2013.

Podemos pensar que esta información confusa es parte de la ambigüedad del proceso de *vaciar y llenar*.

En el caso del terreno donde estuvo emplazada la ex-fábrica de harinas Morixe, luego de la supresión y el vaciamiento de lo urbano (desalojo del NAU Morixe y demolición del edificio donde funcionó la fábrica), el objetivo es volver a *llenarlo* con un uso considerado *legítimo* vinculado a la rentabilidad y con *vecinos* reconocidos como *merecedores* de vivir en el barrio. En 2007, el predio fue vendido al fondo de inversiones Pegasus Capital para desarrollar con la constructora Caputo el emprendimiento inmobiliario *Torres Dosplaza* (Figura 4), un complejo de *torres-country* conformado por dos edificios residenciales de 33 pisos cada uno y 444 departamentos en total de uno, dos y tres ambientes, rodeados de 10.500 m<sup>2</sup> de parque propio. El complejo cuenta con una serie de servicios o *amenities* como solárium, piscina, gimnasio, salón de usos múltiples y juegos para niños. En los sitios webs de venta de inmuebles, el emprendimiento es presentado como “torres residenciales de alta gama”, aunque en las observaciones realizadas durante el trabajo de campo advertimos que la arquitectura y los materiales utilizados en la construcción distan notablemente de lo que podría considerarse una edificación de lujo. Al mismo tiempo, la altura y el tamaño de las torres contrastan considerablemente con el paisaje urbano del barrio caracterizado por casas bajas y edificios de mediana altura. Frente a este megaproyecto hubo protestas vecinales, principalmente llevadas a cabo por la asociación *Proto Comuna Caballito*.<sup>14</sup> Por último, el terreno de 500m<sup>2</sup> del ONABE donde funcionó la *Huerta Orgázmika* hasta

su desalojo en 2009, fue cedido a la Ciudad de Buenos Aires para la construcción de un camino que unió la plaza Giordano Bruno con el parque ubicado sobre la calle Bacacay. Según las observaciones realizadas, ese camino es reducido a la mera función conectiva y ornamental, despojado de toda posibilidad de apropiación creativa por parte de la comunidad. En el marco de la “Lógica espacial de la neoliberalización” (Franquesa 2007), existe una contradicción intrínseca entre el proceso de urbanización y lo urbano que puede ser explicada en términos espaciales: por un lado el *espacio mercancía*, concebido y movilizado en tanto que valor para obtener plusvalía, por el otro lado, el *espacio vivido*, el espacio de la experiencia. Se trata de una contradicción entre el *consumo* y el *uso* del espacio que no implica necesariamente una negación, ya que “el urbanismo procurará ajustar el espacio vivido al espacio mercancía” (Franquesa 2007: 128). En otras palabras, se intentará disolver lo urbano para transformarlo en urbanización (Delgado Ruiz 2003), y con ello se buscará disciplinar y regular el espacio vivido a fin de producir un *barrio vidriera* pasible de ser vendido en el mercado.

## Palabras finales

Los procesos de vaciamiento y destrucción creativa previamente analizados nos permiten pensar en términos de “usos legítimos” y “usos ilegítimos” del espacio urbano. Si bien ambos representan un conflicto para el proceso de urbanización de la zona al obstaculizar y cuestionar los proyectos de planificación urbana previstos por los gobiernos nacional y local y los emprendedores inmobiliarios,

13. Nos referimos a las sesiones de las audiencias públicas de la Legislatura Porteña realizadas durante 2012 sobre la re zonificación de predios desafectados del uso ferroviario en Liniers, Palermo, Caballito, Pompeya y Parque Patricios.

14. Además de las protestas realizadas, esta asociación denunció que la empresa Caputo ocupó un terreno fiscal de 6.300 m<sup>2</sup> durante más de dos años donde primero se construyó un salón de ventas para el emprendimiento Dosplaza y luego se lo utilizó como estacionamiento y lugar para el acopio de materiales por parte de la empresa (“Caputo ocupa” 2010 e “Intiman a Macri” 2008).

su camino de resolución es diferente en cada caso. Al analizar la propuesta del proyecto ganador en el concurso convocado por la ANSES y organizado por la Sociedad Central de Arquitectos para diseñar el plan maestro de lo que será el *Nuevo Caballito*, observamos que mientras uno de esos conflictos, aquel que refería a los llamados “usos legítimos” asociado a la preservación del patrimonio histórico,<sup>15</sup> deportivo y cultural del barrio, es retomado, articulado y subordinado a las necesidades del capital, el otro —el de los “usos ilegítimos”— es excluido, negado e invisibilizado. Dicho de otro modo, se recuperan las demandas de aquellos *vecinos legítimos*, subordinándolas a las necesidades del capital, y se camuflan y suprimen las de los llamados *okupas*.

En el discurso del arquitecto titular del proyecto ganador, Edgardo Barone, se expone que en el proyecto se contempla “la consolidación y la puesta en valor de las actividades y patrimonio existente” en ese sector y que “se reutilizarán los viejos galpones ferroviarios con usos educativos, de producción y culturales, conservando el centro cultural Estación de los Deseos y el Patio de los Lecheros”. Asimismo, expresa que “la casa histórica de De la Riestra (el primer administrador del ferrocarril) también se conserva” y que las dos canchas ubicadas detrás del estadio de Ferro, una de hockey y otra de fútbol, “quedan y se integran al parque” (“Diez hectáreas de parque” 2013). En este sentido, se observa que en su discurso se alude a determinados usos existentes, aquellos considerados legítimos, mientras que se ignora la existencia del asentamiento de las familias y las dos cartoneras que también funcionaban. Los reclamos de los *vecinos legítimos* son articulados al proyecto urbanístico y, de esa manera, son camuflados los conflictos que significan una amenaza concreta al enriquecimiento que pretende el capital.

De esta manera, el proceso de urbanización que implicó un primer momento de vaciamiento y destrucción de usos y prácticas consideradas ilegítimas, al momento del *llenado* se muestra como un proceso que contempla los usos existentes —legítimos— y que respeta los reclamos y las necesidades de los vecinos —legítimos. Los actores encargados de la urbanización apelan a la figura retórica de la “vacuna” (Barthes 1991) que consiste en reconocer una parte del conflicto (“mal menor”) para esconder y enmascarar un conflicto más amplio (“mal fundamental”). El objetivo es inmunizar a la conciencia colectiva por una pequeña inoculación del mal reconocido. En este sentido, en el marco de un urbanismo neoliberal, existen tanto *usos*



*legítimos* y *usos ilegítimos* del espacio urbano como *conflictos funcionales* y *conflictos amenazadores* que se desarrollan en el espacio público. En otras palabras, si bien el conflicto es constitutivo del espacio público, entendido como un espacio cargado de movimiento y relaciones sociales, desde la lógica del capital no todo conflicto resulta legítimo ni es socialmente legitimado. En este marco, entendemos que lo urbanístico y, en particular, el proyecto de urbanización desarrollado en los terrenos analizados, constituyen prácticas que pretenden regular el uso del espacio público, ajustándolo al espacio mercancía ■

**Figura 4**  
Emprendimiento inmobiliario Torres Dosplaza. Fuente: Relevamiento fotográfico propio durante el trabajo de campo en el barrio de Caballito, Proyecto UBACYT 2013.

**15.** Para un análisis en profundidad sobre espacio público y patrimonio urbano en la Ciudad de Buenos Aires ver Girola, González Bracco y Yacovino (2013). Un análisis exhaustivo sobre la relación entre negocios inmobiliarios y patrimonio urbano se encuentra en Delgadillo (2014).

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABRAMO, Pedro.** 2012. "La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana y las grandes metrópolis latinoamericanas", *Eure* 38 (114), 35-69.
- BARTHES, Roland.** 1991. *Mitologías* (Buenos Aires: Siglo XXI).
- "Caballito: nuevo rechazo a la basura cerca del Club Ferro". 2008. *Blog Testigo Urbano y Clarín*, 4 julio, en [blogsdelagente.com/testigourbano/2008/07/04/caballito-vecinos-protestan-contra-basurero-clan-destino/](http://blogsdelagente.com/testigourbano/2008/07/04/caballito-vecinos-protestan-contra-basurero-clan-destino/) [Consulta: 26 agosto 2013].
- "Caputo ocupa". 2010. *Blog Proto Comuna Caballito*, 4 agosto, en [protocomunacaballito.blogspot.com.ar/2010/08/caputo-ocupa\\_04.html](http://protocomunacaballito.blogspot.com.ar/2010/08/caputo-ocupa_04.html) [Consulta: 9 agosto 2013].
- CICCOLELLA, Pablo.** 2010. "La ciudad mestiza. Metrópolis latinoamericanas atrapadas entre la globalización y la inclusión social", *Tamoi* 6 (2), 4-16.
- COSACOV, Natalia.** 2009. "Dinámica del capital y movilización de vecinos. Aproximaciones a un análisis microespacial de un conflicto urbano en un barrio de la Ciudad de Buenos Aires", *Intersticios: Revista sociológica de pensamiento crítico* 3 (2), 193-204.
- "Crece la ocupación de un terreno ferroviario en la zona de la cancha de Ferro". 2008. *Blog Caballito Verde*, 28 junio, en [www.caballitoverde.blogspot.com.ar/2008/06/crece-la-ocupacion-de-un-terreno.html](http://www.caballitoverde.blogspot.com.ar/2008/06/crece-la-ocupacion-de-un-terreno.html) [Consulta: 9 agosto 2013].
- CUENYA, Beatriz.** 2011. "Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana", *Cadernos Metropole* 13 (25), 185-212.
- DEFENSORÍA DEL PUEBLO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.** 2006. "Informe de Situación. Desalojos de Nuevos Asentamientos Urbanos", [www.defensoria.org.ar/institucional/doc/asentamientos.doc](http://www.defensoria.org.ar/institucional/doc/asentamientos.doc) [Consulta: 13 agosto 2013].
- DELGADILLO, Víctor.** 2014. "La política del espacio público y del patrimonio urbano en la ciudad de México. Discurso progresista, negocios inmobiliarios y buen comportamiento social", en *xiii Coloquio Internacional de Geocrítica*, Barcelona, mayo 2014, [www.ub.edu/geocrit/xiii-coloq-programa.htm](http://www.ub.edu/geocrit/xiii-coloq-programa.htm) [Consulta: 6 junio 2014].
- DELGADO RUIZ, Manuel.** 2003. "La no-ciudad como ciudad absoluta", *Sileno* (13), 123-131.
- "Desalojo de cartoneros". 2008. *Página 12*, 23 octubre, en [www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-113823-2008-10-23.html](http://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-113823-2008-10-23.html) [Consulta: 26 junio 2013].
- "Desalojo de dos mayoristas de cartones en Caballito". 2008. *La Nación*, 22 octubre, en [www.lanacion.com.ar/1062273-desalojo-de-dos-mayoristas-de-cartones-en-caballito](http://www.lanacion.com.ar/1062273-desalojo-de-dos-mayoristas-de-cartones-en-caballito) [Consulta: 26 junio 2013].
- "Diez hectáreas de parque para el Nuevo Caballito". 2013. *Página 12*, 31 mayo, en [www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-221229-2013-05-31.html](http://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-221229-2013-05-31.html) [Consulta: 4 junio 2013].
- FRANQUESA, Jaume.** 2007. "Vaciar y llenar, o la lógica espacial de la neoliberalización", *Reis* (118), 123-155.
- "Freno a un desalojo". 2008. *Página 12*, 24 octubre, en [www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-113876-2008-10-24.html](http://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-113876-2008-10-24.html) [Consulta: 26 junio 2013].
- GIROLA, María Florencia, Mercedes GONZÁLEZ BRACCO y Paula YACOVINO.** 2013. "Procesos de constitución del espacio público en Buenos Aires desde una perspectiva etnográfica: el lugar del patrimonio urbano en la configuración contemporánea de tres barrios porteños", *Papeles de trabajo. Centro de Estudios Interdisciplinarios en Etnolingüística y Antropología Socio-Cultural* 25, 30-50.
- HARVEY, David.** 2008. "El neoliberalismo como destrucción creativa", [www.rebellion.org/noticia.php?id=65709](http://www.rebellion.org/noticia.php?id=65709) [Consulta: 10 de agosto 2013].
- HARVEY, David.** 2012. *Rebel Cities. From the Right to the City to the Urban Revolution* (Londres: Verso).
- "Importante desalojo de asentamientos en Caballito". 2009. *Portal República de Caballito*, 18 mayo, en [www.republicadecaballito.com/barrio/importante-desalojo-de-asentamientos-en-caballito.php](http://www.republicadecaballito.com/barrio/importante-desalojo-de-asentamientos-en-caballito.php) [Consulta: 26 junio 2013].
- "Intiman a Macri por la ocupación de terrenos". 2008. *La Nación*, 18 junio, [www.lanacion.com.ar/1022415-intiman-a-macri-por-la-ocupacion-de-terrenos](http://www.lanacion.com.ar/1022415-intiman-a-macri-por-la-ocupacion-de-terrenos) [Consulta: 9 agosto 2013].
- "La huerta virtual". 2009. *Noticias Urbanas*, 8 agosto, en [www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/d3dbb02dcc9b1060616ae-de91e4ae9af/](http://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/d3dbb02dcc9b1060616ae-de91e4ae9af/) [Consulta: 10 julio 2013].
- "La pelea por un parque". 2010. *Blog de la asociación vecinal Proto Comuna Caballito*, 9 octubre, en [protocomunacaballito.blogspot.com.ar/2010/03/parque-del-bicentenario.html](http://protocomunacaballito.blogspot.com.ar/2010/03/parque-del-bicentenario.html) [Consulta: 10 agosto 2013] y *Página 12*, 9 octubre, en [www.pagina12.com.ar/diario/suplementos/m2/10-1939-2010-10-12.html](http://www.pagina12.com.ar/diario/suplementos/m2/10-1939-2010-10-12.html) [Consulta: 14 agosto 2013].
- "Montenegro y los vecinos de Caballito marchan contra el basural". 2008. *Agencia Federal de Noticias*, 24 octubre, en [www.derf.com.ar/despachos.asp?cod\\_des=229169](http://www.derf.com.ar/despachos.asp?cod_des=229169) [Consulta: 26 junio 2013].
- "Nicolás Caputo, el asesor que más influye en la decisiones de Macri". 2010. *La Nación*, [www.lanacion.com.ar/1330758-nicolas-caputo-el-asesor-que-mas-influye-en-las-decisiones-de-macri](http://www.lanacion.com.ar/1330758-nicolas-caputo-el-asesor-que-mas-influye-en-las-decisiones-de-macri) [Consulta: 4 junio 2013].
- "Otro desalojo con topadora". 2009. *Página 12*, 19 mayo, en [www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-125180-2009-05-19.html](http://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-125180-2009-05-19.html) [Consulta: 10 julio 2013].
- "Pelea entre vecinos y cartoneros por un asentamiento en Caballito". 2008. *Clarín*, 28 junio, en <http://edant.clarin.com/diario/2008/06/28/laciudad/h-01703788.htm> [Consulta: 26 junio 2013].
- "Represión en la huerta". 2009. *Noticias Urbanas*, 20 mayo, en [www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/750ecbfcf4ee3e1616fab94f3ffe9/](http://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/750ecbfcf4ee3e1616fab94f3ffe9/) [Consulta: 10 julio 2013].
- STANCHIERI, Marco y Giuseppe ARICÓ.** 2013. "La trampa urbanística de los 'vacíos urbanos': casos etnográficos en Barcelona", en *x Jornadas de Sociología*, Universidad de Buenos Aires, julio 2013, [sociologia.studiobam.com.ar/wp-content/uploads/ponencias/1713.pdf](http://sociologia.studiobam.com.ar/wp-content/uploads/ponencias/1713.pdf) [Consulta: 10 de junio de 2014].

RECIBIDO: 23 marzo 2014.

ACEPTADO: 2 julio 2014.

---

## CURRÍCULUM

JULIANA MARCÚS es doctora en ciencias sociales por la Universidad de Buenos Aires (UBA) y licenciada en sociología (UBA). Investigadora asistente del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) e investigadora del Instituto de Investigaciones Gino Germani (FSOC-UBA). Es miembro del Observatorio Antropología del Conflicto Urbà de la Universidad de Barcelona. Dirige el proyecto de investigación UBACYT (2012-2014) “Discriminación social en la ciudad. La incidencia de las políticas habitacionales en los procesos de jerarquización del espacio urbano”.

MARÍA DE LA PAZ AQUINO es licenciada en sociología (UBA). Es investigadora en formación en el proyecto UBACYT “Discriminación social en la ciudad: La incidencia de las políticas habitacionales en los procesos de jerarquización del espacio urbano”, dirigido por la doctora Juliana Marcús y radicado en el Instituto de Investigaciones Gino Germani (FSOC-UBA).

JOAQUÍN BENÍTEZ es licenciado en sociología (UBA). Cursa la Maestría en Estudios Urbanos de la Universidad Nacional General Sarmiento. Es investigador tesista en el proyecto UBACYT “Discriminación social en la ciudad: La incidencia de las políticas habitacionales en los procesos de jerarquización del espacio urbano”, dirigido por la Dra. Juliana Marcús.

MAGDALENA FELICE es licenciada en sociología (UBA). Cursa la Maestría en Sociología Económica en el IDAES, Universidad Nacional de San Martín. Es becaria doctoral del CONICET, con sede de trabajo en el Instituto de Investigaciones Gino Germani (FSOC-UBA). Es integrante del proyecto UBACYT “Discriminación social en la ciudad: La incidencia de las políticas habitacionales en los procesos de jerarquización del espacio urbano”, dirigido por la Dra. Juliana Marcús.

AGUSTINA MÁRQUEZ es licenciada en sociología (UBA). Cursa la Maestría en Investigación en Ciencias Sociales (FSOC-UBA). Es becaria doctoral del CONICET con sede de trabajo en el Instituto de Investigaciones Gino Germani (FSOC-UBA). Es integrante del proyecto UBACYT “Discriminación social en la ciudad: La incidencia de las políticas habitacionales en los procesos de jerarquización del espacio urbano”, dirigido por la Dra. Juliana Marcús.

**Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET)**  
**Instituto de Investigaciones Gino Germani,**  
**Facultad de Ciencias Sociales, (1166-FSOC-UBA)**

Universidad de Buenos Aires |  
Rincón 130, 2º D, Ciudad de Buenos Aires

Tel.: (011) 4952 8731

E-mail: julimarcus@gmail.com