

**“MENOS CEMENTO, MÁS VERDE”**  
**Resistencias vecinales a la construcción de un *shopping center* en un barrio de la Ciudad de Buenos Aires**

**Juliana MARCÚS**

Instituto de Investigaciones Gino Germani, Universidad de Buenos Aires

Email: [julimarcus@gmail.com](mailto:julimarcus@gmail.com)

## RESUMEN

Este trabajo presenta algunos resultados de una investigación en curso sobre los procesos de mercantilización de la Ciudad de Buenos Aires y su incidencia en los usos legítimos e ilegítimos del espacio urbano. El objetivo de la presente ponencia es analizar las reacciones, los mecanismos de participación y las resistencias vecinales a la instalación de un *shopping center* en el barrio de Caballito, un área central de la Ciudad de Buenos Aires, en el marco de las transformaciones urbanas del barrio en los últimos años. La metodología de investigación consistió en observaciones etnográficas y en la realización y análisis de entrevistas en profundidad a los diversos actores que participaron en la esfera pública con el fin de suspender, retrasar y denunciar la habilitación y la construcción del centro comercial.

**Palabras clave:** Producción del espacio urbano – Mercantilización de la ciudad – Shopping center – Asociaciones vecinales

## ABSTRACT

This paper presents some results of an ongoing investigation into the commodification processes of the city of Buenos Aires and its impact on legitimate and illegitimate uses of urban space. The research objective of this paper is to analyze the reactions, mechanisms of participation and resistance to the installation of a shopping center in Caballito, a central area of the city of Buenos Aires, in the context of urban transformation in recent years. The research methodology consisted of ethnographic observations and interviews to different actors involved in the public sphere in order to suspend and delay the authorization and construction of the mall.

**Key words:** Production of urban space - Commodification of the city - Shopping Center - Neighborhood associations

## 1 INTRODUCCIÓN

Este trabajo presenta algunos resultados de una investigación en curso sobre los procesos de mercantilización de la Ciudad de Buenos Aires y su incidencia en los usos legítimos e ilegítimos del espacio urbano. El objetivo de la presente ponencia es analizar las reacciones, los mecanismos de participación y las resistencias vecinales y corporativas a la instalación de un *shopping center* en el barrio de Caballito, un área central de la Ciudad de Buenos Aires.

La ponencia se divide en tres partes. En la primera se desarrolla el contexto más amplio en el cual se enmarca la construcción del nuevo centro comercial. Nos referimos a un contexto de neoliberalización del espacio (Theodore, Peck y Brenner, 2009) donde la producción de la ciudad se piensa en términos mercantiles. Henri Lefebvre (2013) sostiene que el espacio social se produce tal como se produce una mercancía y se hace desde tres esferas distintas: el *espacio percibido*, entendido como el espacio de la experiencia material, el *espacio concebido* por el Estado, los urbanistas y los arquitectos donde la producción está ligada a las representaciones del poder y del capital, y el *espacio vivido* por sus habitantes a través de símbolos donde la imagen de la ciudad es construida colectivamente a partir de la experiencia. En el segundo apartado se aborda el conflicto en torno a la construcción de un nuevo *shopping center* en el barrio y los diversos actores sociales que intervienen: el emprendedor inmobiliario Inversiones y Representaciones SA (IRSA), el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA), las asociaciones vecinales y los residentes no nucleados, los centros culturales y los comerciantes. En la tercera y última parte se describen las asociaciones vecinales, sus orígenes, los objetivos que persiguen y los vínculos con otras asociaciones. Asimismo se analizan las reacciones, las intervenciones en la esfera pública, los mecanismos de participación, las resistencias, los reclamos y las reuniones con comuneros y funcionarios del GCBA.

¿De qué modo la dinámica urbana ha interpelado a los vecinos para que se movilicen en contra de las transformaciones del barrio de Caballito asociadas no sólo al nuevo centro comercial sino también a las torres en altura? ¿Cuál es la relación entre estas transformaciones y la apelación al barrio como valor? ¿Cómo impactan estas transformaciones en el uso, las prácticas cotidianas y los estilos de vida que modulan el habitar de los residentes de Caballito? A lo largo del presente trabajo veremos cómo la ciudad se presenta como “espacio disputado” poniendo en relieve los conflictos por el uso que habrá de darse al espacio entre los diferentes actores: Estado local, desarrolladores inmobiliarios, urbanistas, asociaciones vecinales, centros culturales, etc.

El trabajo de campo fue realizado entre octubre de 2013 y octubre de 2014 en el marco de dos proyectos de investigación UBACyT<sup>1</sup> y consistió en observaciones etnográficas, registro fotográfico y la realización y análisis de entrevistas en profundidad a los diversos actores que participaron en la esfera pública con el fin de suspender, retrasar y denunciar la habilitación y la construcción del centro comercial. Asimismo se analizaron diversos artículos periodísticos publicados durante el período que abarcó el conflicto con el objetivo de analizar el problema de investigación desde una perspectiva diacrónica.

## 2 URBANISMO NEOLIBERAL Y PRODUCCIÓN DEL ESPACIO

La idea principal del urbanismo neoliberal es que las ciudades funcionen como empresas orientadas hacia el rendimiento y la generación de plusvalía. En este sentido, las acciones políticas y económicas llevadas a cabo bajo esta lógica persiguen la extracción de plusvalía urbana (Franquesa, 2013). Como hemos señalado en otro trabajo (Marcús, Aquino, Benítez, Felice y Márquez, 2014), 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”

---

<sup>1</sup> Nos referimos a los Proyectos UBACyT “Discriminación social en la ciudad. La incidencia de las políticas habitacionales en los procesos de jerarquización del espacio urbano” (2012-2014) y “La incidencia de los procesos de mercantilización de la ciudad en los usos legítimos e ilegítimos del espacio urbano” (2014-2016) dirigidos por la Dra. Juliana Marcús con sede en el Instituto de Investigaciones Gino Germani (FSOC-UBA).

(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).

Siguiendo la teoría de Henri Lefebvre (2013) sobre la producción del espacio urbano, el autor elabora una división triádica compuesta por las *prácticas espaciales*, las *representaciones del espacio* y los *espacios de representación*. A cada una de estas dimensiones corresponde un tipo de espacio, respectivamente: el *espacio percibido*, el *espacio concebido* y el *espacio vivido*. La *práctica espacial* se corresponde con el *espacio percibido*, el más cercano a la vida cotidiana y a los usos de los lugares que vinculan la realidad cotidiana y la realidad urbana. “La práctica social supone un uso del cuerpo (...). Se trata de la esfera de lo *percibido* (Lefebvre, 2013: 99). En el contexto de una ciudad, la práctica espacial remite a lo que ocurre en las calles y en las plazas, los usos que éstas reciben por parte de habitantes e itinerantes, los modos en que el transeúnte recorre, circula, transita por la ciudad. Las *representaciones del espacio* se corresponden con el *espacio concebido*, el espacio provisto por el Estado, los científicos, los tecnócratas, los arquitectos, los planificadores y los urbanistas. “Es el espacio dominante en cualquier sociedad (o modo de producción)” (Lefebvre, 2013: 97). En cuanto a los *espacios de representación*, son los *espacios vividos*, espacios de la imaginación y de lo simbólico dentro de una existencia material. “El espacio de representación se vive, se habla (...) Contiene los lugares de la pasión y de la acción, los de las situaciones vividas y, por consiguiente, implica inmediatamente al tiempo” (Lefebvre, 2013: 100).

“En los espacios de representación uno puede encontrar expresiones de sumisión a códigos impuestos desde los poderes, pero también las expresiones del lado clandestino o subterráneo de la vida social. Es el espacio cualitativo de los sometimientos a las representaciones dominantes del espacio, pero también en el que se inspiran las deserciones y desobediencias” (Delgado, 2013).

Si bien Lefebvre plantea que la tensión, las pugnas y las resistencias permanentes entre estos tres espacios parecerían dirimirse en el contexto de la sociedad capitalista neoliberal en favor del espacio concebido, veremos en el último apartado de este trabajo que a partir de las resistencias y movilizaciones vecinales es posible pensar en una lucha por imponer el *espacio vivido* sobre el *espacio concebido*.

En un contexto de neoliberalización, el espacio urbano no sólo se vuelve una mercancía caracterizada por su valor de cambio, es también un espacio de vida caracterizado por sus valores de uso. Ahora bien, como señala Jaume Franquesa (2013), se produce una tensión entre ambos: de un lado el capital inmobiliario, la planificación urbanística y, en ocasiones, la administración local de la ciudad intentan ajustar las prácticas vecinales a las exigencias del valor de cambio, o, en términos lefebvrianos, se intenta ajustar el *espacio percibido* y *vivido* al *espacio concebido*. Del otro, determinados valores de uso que organizan la vida vecinal, como el reclamo por más espacios verdes en el barrio de Caballito y con ello las resistencias a la construcción de un nuevo *shopping center* y nuevas construcciones en altura, se alzan como un desafío ante la lógica de la acumulación y la plusvalía urbana.

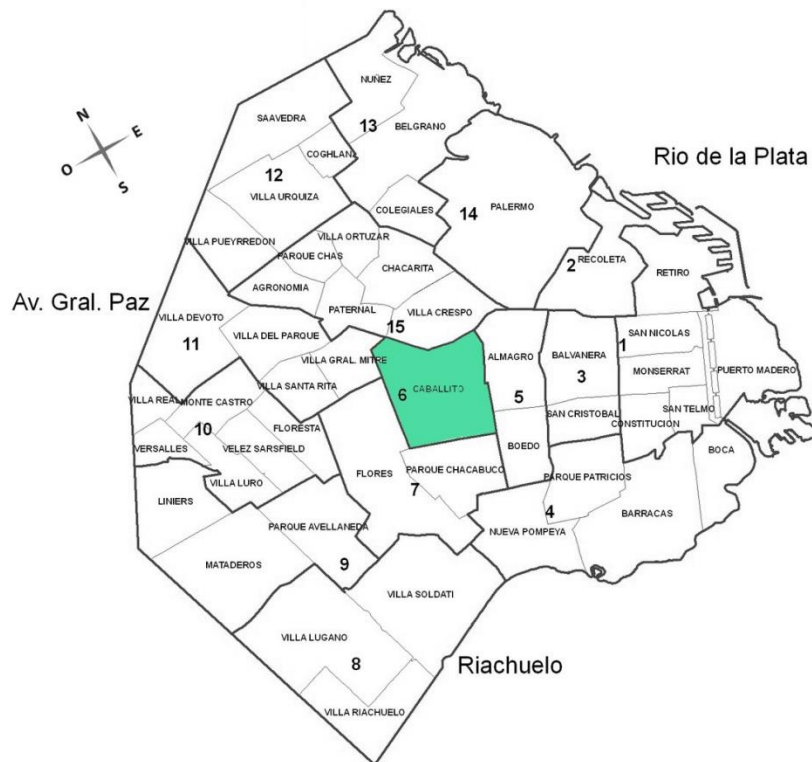
En este marco, también denominado “lógica espacial de la neoliberalización” (Franquesa, 2007), hemos analizado en otro trabajo (Marcús *et al.*, 2014) los procesos de “vaciar y llenar” (Franquesa, 2007, 2013) y de “destrucción creativa” (Schumpeter, 1962; Harvey, 2008, 2013) llevados a cabo en los ex-terrenos ferroviarios del barrio de Caballito y los predios aledaños que incluyen el terreno donde se planea construir el centro comercial, entendiendo por estos procesos la destrucción del valor económico de un espacio para una posterior obtención de beneficios mediante la revalorización inmobiliaria. Estos terrenos, aparentemente disponibles, ociosos y vacantes, son considerados “áreas de oportunidad” (Cuenya, 2011), “vacíos urbanos” desde el punto de vista de su valorización y rentabilidad. Una de nuestras principales hipótesis es que estos procesos -en los que participan inversores inmobiliarios, planificadores y desarrolladores urbanos, gobiernos local y nacional-regulan y disciplinan los usos del espacio urbano e intervienen en lo que David Harvey (2013) denomina el “derecho a lo urbano”, es decir, el derecho a la apropiación espontánea del espacio público. En el próximo apartado profundizamos el contexto más amplio en el cual se enmarca la construcción del nuevo *shopping center*.

### 3 LA MERCANTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS URBANOS: DE LA “DESVALORIZACIÓN” DE LOS EX TERRENOS FERROVIARIOS AL SHOPPING CENTER

*“La mercantilización y comercialización de todo es de hecho una de las marcas distintivas de nuestra época”.*

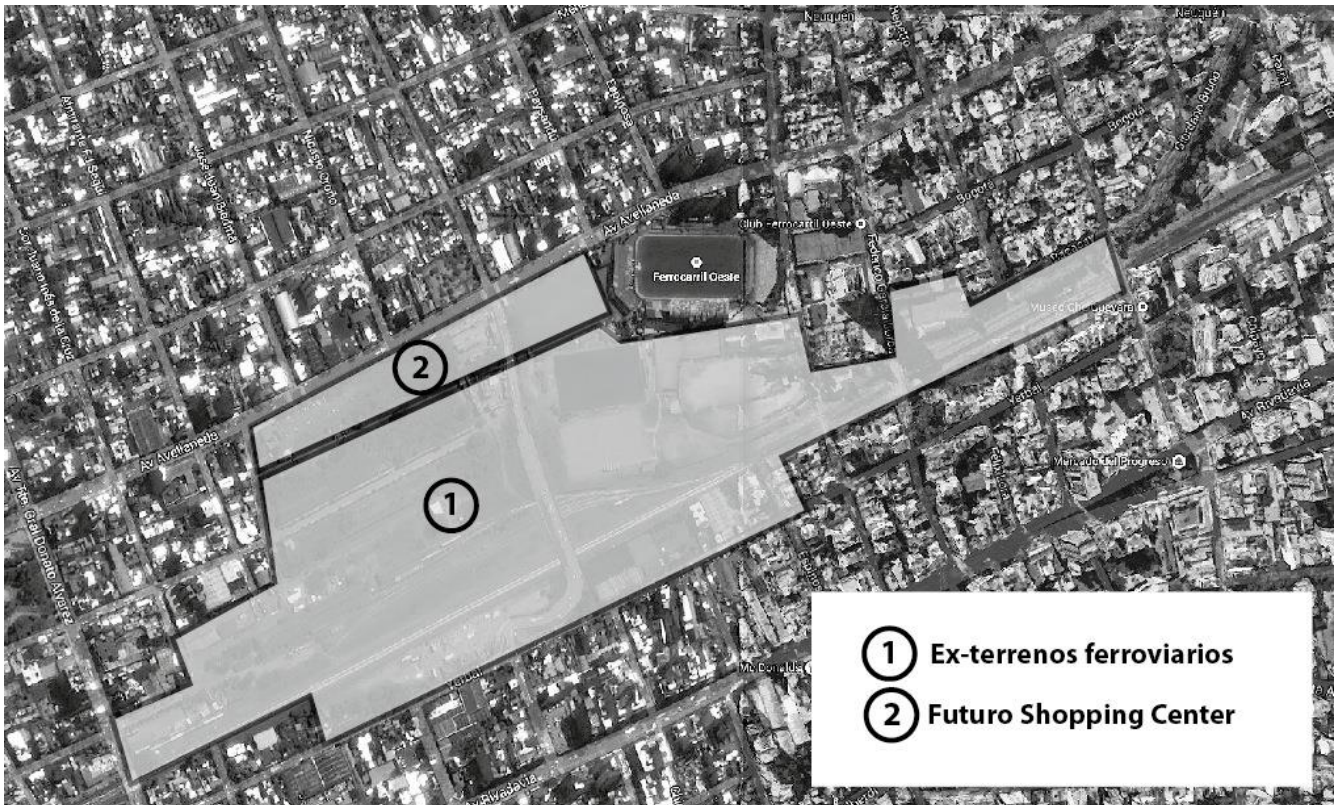
**David Harvey, 2013.**

Los terrenos del playón ferroviario (Imagen 2) ubicados en el barrio porteño de Caballito<sup>2</sup> (Imagen 1) poseen una extensión de 1,27km. de longitud y un ancho variable máximo de 270m., pertenecen al Estado Nacional y son administrados por el Organismo Nacional Administrador de Bienes del Estado (ONABE). El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) es quien tiene la potestad normativa para esas áreas y puede fijar así el perfil de las operaciones. Hasta principios de la década del '90 fueron utilizados como playa de maniobras y depósito de vagones. Luego, a partir de la profundización del modelo neoliberal y la consecuente crisis del ferrocarril, fueron abandonados durante más de 20 años llevándose a cabo un proceso sutil de vaciamiento urbano. Durante ese tiempo, diferentes organizaciones de la sociedad civil se movilizaron para que allí se desarrollen espacios verdes y se lleve adelante el prometido y nunca construido Parque del Bicentenario. Ahora bien, estos terrenos también fueron escenario de un proceso de vaciamiento explícito a partir del desalojo, ejecutado por autoridades del GCBA junto con efectivos de la Policía Federal en octubre de 2008, de dos recicladoras de cartones ubicadas en las cercanías del Puente Caballito que utilizaban el lugar como sede de trabajo, y un asentamiento de 200 familias que participaban de la actividad.



**Imagen 1. Barrio de Caballito, Comuna 6. Ciudad de Buenos Aires, 2015.**

<sup>2</sup> 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 así como en la propia identificación de los residentes, el barrio de Caballito es un “típico” barrio de clase media. 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 8.700 pesos argentinos mensuales (aproximadamente 1000 dólares), colocándose en el sexto lugar respecto a las Comunas de mayores ingresos de la ciudad.



**Imagen 2. Ex-terrenos ferroviarios de Caballito y predio donde se proyecta construir el shopping center, Ciudad de Buenos Aires.**  
(Elaboración propia a partir del Google Earth, 2015)

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 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 la extracción de plusvalías.

El posterior proceso de “llenado” de los terrenos 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”. 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 sigue los lineamientos de la Ley 4477<sup>3</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 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*, *SOS*

<sup>3</sup> 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.

*Caballito, Procomuna Caballito y Caballito Puede* se movilizaron en torno a la defensa de esos espacios históricos, culturales y deportivos.

*“Aparece esta decisión [de la convocatoria al Concurso] del Gobierno Nacional en tierras que son de su propiedad, pero sin que previamente haya habido un plan general de la Ciudad que incluya y que discuta el destino de estas tierras dentro del conjunto. No hubo un proceso de participación y consulta ciudadana tomando todos los estamentos que la propia Constitución de la Ciudad de Buenos Aires define. No hubo una discusión previa sobre cuál era la norma urbanística que debía aplicarse al lugar (...)”* (Integrante de la Asociación Vecinal SOS Caballito).

Como veremos en el próximo apartado, las resistencias vecinales en respuesta a los cambios vividos en el barrio pueden considerarse reacciones ante la ausencia de consulta por parte de los planificadores. Es decir, no se ha tenido en cuenta la voz de los habitantes ni se han incentivado mecanismos participativos en la toma de decisiones sobre el barrio que se desea tener y habitar. Esta situación genera que el barrio se presente como ámbito de disputa entre las asociaciones vecinales, el Estado y los desarrolladores privados.

Aledaño al Club Ferro Carril Oeste se encuentran los terrenos aparentemente abandonados y utilizados como depósito de contenedores donde el desarrollador inmobiliario Inversiones y Representaciones SA (IRSA)<sup>4</sup>, principal propietaria de centros comerciales de la ciudad, tiene proyectado construir un nuevo *shopping center*<sup>5</sup> en el barrio. Con respecto al aparente abandono de los terrenos, los vecinos entrevistados decían:

*“Los que están a favor del shopping dicen ‘la zona está abandonada’. La verdad que es cierto, pero no dicen que es deliberado el abandono, porque nosotros tenemos proyectos desde el año ‘94 (...) Hay pedidos recurrentes de muchos años de historia pidiendo que esto se transforme en parque. El abandono es el interés que justifica que después lo vendas porque decís: ‘peor que esto no hay nada, hagamos algo. Venga el progreso, traigan un shopping’. Digo, es una cosa inteligente hecha por ellos y en complicidad con muchos de los que integran los órganos de poder, ¿no? Porque evidentemente es IRSA el que también está detrás de todo esto proponiendo favorecerse con este negocio, ¿no?”* (Integrante de la Asociación Vecinal SOS Caballito).

*“Toda esa parte está como abandonada, pero es una desidia para mí, que yo lo discuto y a veces me hacen callar, es una desidia programada, programada para que los vecinos nos quejemos de los delincuentes, los borrachos y el abandono, ¿para qué? para justificar este proyecto”* (Integrante Movimiento Identidad Caballito).

*“Entrevistado: Ellos [IRSA] cuando hablan de ese espacio [los ex terrenos ferroviarios], hablan de un espacio abandonado*

*Entrevistadora: ¿Qué incluye el espacio abandonado?*

*Entrevistado: Nosotros, por ejemplo, nosotros somos parte del abandono, no somos gente ni nada, somos un pedazo de abandono. Cuando en realidad lo único que hicimos es hacer lo que tendría que haber hecho el Estado, recuperar una cuestión que es de características históricas”* (Integrante del Centro Cultural Estación de los Deseos).

Como vimos en el apartado anterior, se trataría de un claro ejemplo de “destrucción creativa” 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, en este caso, 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 deterioro y destrucción y se arroja luz únicamente en el proceso de “llenado” o creación (Marcús, *et al.*, 2014). Los vecinos que están a favor de la construcción del *shopping* contribuyen a conformar un repertorio de *narrativas legitimadoras* (Franquesa, 2007) del accionar de los “salvadores” que luego son recuperadas por éstos.

<sup>4</sup> Para profundizar sobre la historia del Grupo IRSA, su estrategia empresarial en la ciudad y su relación con las diferentes agencias del Estado, ver Socoloff, 2014.

<sup>5</sup> Los *shopping center* como artefactos urbanos aparecen por primera vez en el paisaje porteño durante la década del '90. Si bien en un primer momento fueron consagrados como espacios de compra de bienes y servicios suntuosos y recibidos de forma celebratoria como símbolo de una presunta modernidad urbana, rápidamente fueron cuestionados en ámbitos públicos y académicos por su carácter excluyente, privatizador y banalizador del espacio público.

Los predios donde se proyecta construir el centro comercial se encuentran próximos a aquellos que fueron afectados por el concurso antes mencionado para su urbanización (Imagen 3). Estas tierras fiscales fueron cedidas en la década del '80 por el Estado Nacional al Club Ferro para uso deportivo. El titular de las mismas continuaba siendo el Estado pero a partir de aquella transferencia el usufructo le correspondía al club. Según los socios del club *"la institución deportiva presuntamente los vendió en 1998 sin ser la dueña"*, es decir, en el certificado de dominio catastral sólo figuran dos propietarios entre 1958 y la actualidad: el Estado y a partir del 20 de enero de 1999, Alto Palermo SA, subsidiaria de IRSA. El Club Ferro no aparece en ese certificado de modo que se trató de una venta irregular de tierras fiscales que pasaron a formar parte del patrimonio de IRSA.<sup>6</sup>



Imagen 3. Primer premio del Concurso Nacional para el desarrollo del Plan Maestro Playa Ferroviaria Caballito (Sociedad Central de Arquitectos, 2013).

IRSA planea invertir 300 millones de dólares en la construcción de un *shopping center* de 70.000 m<sup>2</sup> y 35 metros de alto que demandaría dos años en edificarse.<sup>7</sup> Ahora bien, el grupo inversor pretende emplazar el nuevo *shopping* en un predio que es de carácter residencial. Para ello, el GCBA ha impulsado un proyecto de ley que modifica las normas de planeamiento urbano para que dicha zona se convierta en área comercial. En diciembre de 2014 el proyecto fue tratado por cuarta vez en la Legislatura porteña y una vez más no obtuvo la mayoría necesaria para ser aprobado. Según las asociaciones vecinales entrevistadas, desde la Comuna de Caballito se denunció que la Legislatura porteña violó el Artículo 63 de la Constitución de la Ciudad debido a que no convocó a una Audiencia Pública para el tratamiento legislativo y tampoco realizó una consulta popular en la Comuna para que sean los vecinos del barrio quienes decidan sobre la conveniencia o no del proyecto. Con este tipo de acciones, tanto IRSA como el GCBA intentan transformar el marco normativo de los principales instrumentos de regulación del suelo. En definitiva, estos procesos de mercantilización de la ciudad pretenden transformarla 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. En un contexto de neoliberalismo urbano, el *espacio concebido* por el Estado, los planificadores y los inversores acaba, tarde o temprano, convertido en espacio inmobiliario, es decir, en espacio para vender (Delgado, 2013).

*"(...) Este gobierno va cotejando la desidia programada para que la gente nos quejemos y presentar su proyecto del gran shopping y de las grandes torres y se olvida de las necesidades, de la identidad barrial, necesidades de servicios públicos, porque al levantar el shopping... ¿Te imaginás un shopping, que te trae tanta gente? No son tontos, es una ubicación estratégica, en el centro de la ciudad."* (Integrante de Movimiento Identidad Caballito)

<sup>6</sup> Fuente: "Un shopping nacido de la ilegalidad", (*Página/12*, 02/12/13) [<http://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-234779-2013-12-02.html>], consulta: 27/12/14.

<sup>7</sup> Fuente: "Por cuarto año, se frena el proyecto del shopping en Caballito", (*Clarín*, 10/12/14) [[http://www.clarin.com/ciudades/Shopping\\_Caballito-IRSA-rezonificacion\\_0\\_1264073792.html](http://www.clarin.com/ciudades/Shopping_Caballito-IRSA-rezonificacion_0_1264073792.html)], consulta: 27/12/14.

*“En realidad se está haciendo una utilización especulativa y rentaria, crematística diría yo, de la tierra pública de la Ciudad de Buenos Aires, que se la utiliza como un recurso para la generación de dinero y no la búsqueda de satisfacción de las necesidades de las personas que viven en ella”.* (Integrante de Protocomuna Caballito)

## 4 ESPACIOS DE REPRESENTACIÓN VS. REPRESENTACIONES DEL ESPACIO

### 4.1 El impacto del *shopping* en el barrio

En este último apartado retomamos los interrogantes planteados en la Introducción: ¿De qué modo la dinámica urbana ha interpelado a los vecinos para que se movilicen en contra de las transformaciones del barrio de Caballito asociadas no sólo al nuevo centro comercial sino también a las torres en altura? ¿Cuál es la relación entre estas transformaciones y la apelación al barrio como valor? ¿Cómo impactan estas transformaciones en el uso, las prácticas cotidianas y los estilos de vida que modulan el habitar de los residentes de Caballito? A continuación analizamos las reacciones, las intervenciones en la esfera pública, los mecanismos de participación, las resistencias, los reclamos y las acciones frente al conflicto de mercantilización del suelo urbano.

A partir de la construcción de torres en altura en el barrio de Caballito y el proyecto de edificar un nuevo centro comercial es posible mencionar los impactos de este tipo de emprendimientos en las dinámicas sociales barriales. Estas transformaciones urbanas generan múltiples conflictos que inciden en los modos del habitar, en el paisaje del barrio, en los hábitos y costumbres de sus habitantes y en la redefinición del significado social de un lugar. Según los residentes entrevistados, al igual que ocurre en otras zonas de la Ciudad de Buenos Aires<sup>8</sup>, vivir en un barrio que constantemente sufre transformaciones, es decir, que permanentemente se encuentra “en construcción” supone una contaminación visual (la pérdida de la identidad barrial frente a la construcción de torres en altura) y auditiva (los constantes ruidos de las obras en construcción y la congestión del tránsito). Las asociaciones vecinales entrevistadas destacan que el aumento de la actividad de la construcción de inmuebles ha producido en poco tiempo cambios profundos en el paisaje urbano. A partir de nuestros registros de campo pudimos constatar que las torres en altura terminan transformando el perfil inmobiliario de las cuadras del barrio de Caballito, uniformizando y homogeneizando la zona. Esto mismo sucede en otros barrios de la ciudad analizados en trabajos anteriores (Zarlenga y Marcús, 2014). En aquella oportunidad uno de los entrevistados nos decía: *“Los barrios que tienen identidad terminan perdiéndola, ni siquiera cambiándola por otra. Ya no decís: ‘esta es una cuadra de Barracas’, esta cuadra puede ser Barracas, puede ser Barrio Norte, puede ser cualquier lado (...)*.

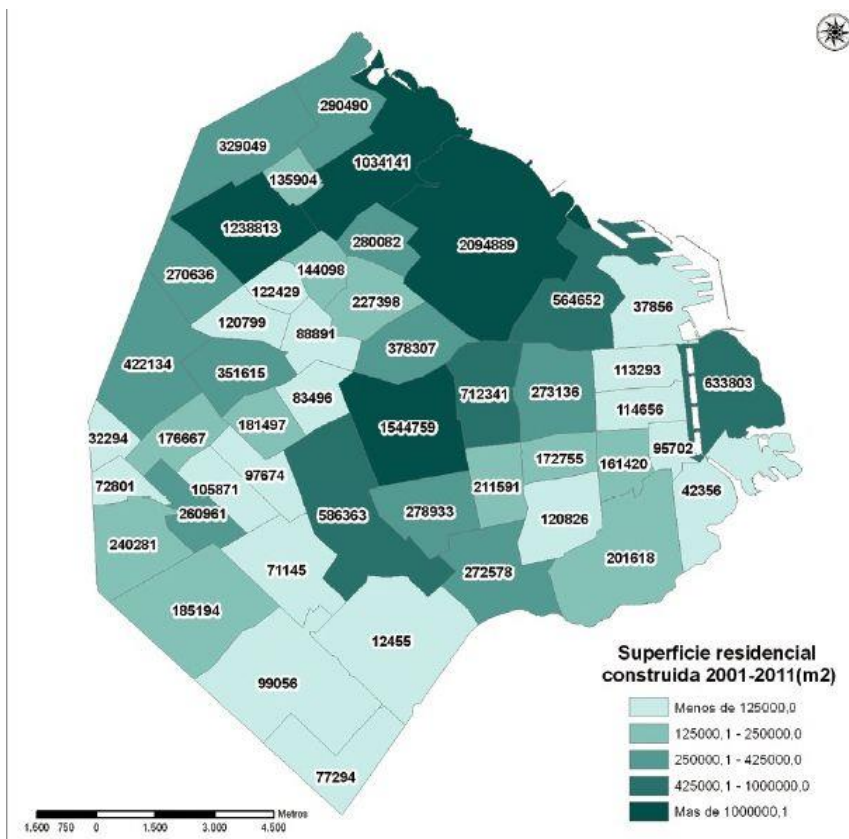
Según datos estadísticos de la Secretaría de Planeamiento del GCBA<sup>9</sup>, entre 2001 y 2011 el aumento de la superficie construida se concentró en el norte y centro de la ciudad siendo Caballito el segundo barrio con mayor cantidad de m<sup>2</sup> construidos (1.708.213). En primer lugar se ubica Palermo con 2.684.109 m<sup>2</sup> construidos para la misma década. En la zona sur se observan barrios con rangos de construcción menores a 260.000 m<sup>2</sup> (Imagen 4). El aumento de la superficie construida trajo aparejado, tanto en Caballito como en otros barrios del norte y centro, la revalorización y el aumento del precio del suelo lo cual produjo la captación de inversores privados para llevar adelante emprendimientos urbanos residenciales y comerciales como *shopping centers*, restaurantes boutique, galerías de compras, entre otros.

---

<sup>8</sup> Para profundizar en el impacto social de las transformaciones urbanas en los barrios del sur de la Ciudad de Buenos Aires, ver Zarlenga y Marcús, 2014.

<sup>9</sup> Fuente: *Construcción en la Ciudad de Buenos Aires, 2001-2011*. Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, Ciudad de Buenos Aires.





**Imagen 4. Total de la superficie residencial construida por barrio de la Ciudad de Buenos Aires. 2001-2011**  
(Secretaría de Planeamiento, MDU. En base a DGEyC. GCBA).

Para IRSA y los vecinos a favor de la construcción del nuevo centro comercial, el *shopping* traerá más trabajo al barrio, seguridad, revitalización de la zona, revalorización de las propiedades e incluso más infraestructura pública.<sup>10</sup> Las asociaciones vecinales entrevistadas que se oponen mencionaron que el barrio no necesita otro centro comercial, menos aún de las dimensiones que tendrá el nuevo emprendimiento. De hecho, Caballito ya cuenta con un *shopping center* de 5.000 m<sup>2</sup>, con más de 80 locales comerciales inaugurado en octubre de 1994 cuyo dueño actual es el Grupo Inmobiliario Else (Chile), un *mall* de 15.000 m<sup>2</sup> que incluye la cadena de cines Village construido en 2004 por el Grupo Sutton (Argentina) y, según la Cámara de Comercio de Caballito (CAMCAB), un total de 6.348 negocios en centros comerciales a cielo abierto. Además, según los vecinos, un nuevo *shopping* generaría un fuerte impacto ambiental que afectaría las distintas redes de servicios públicos sobre todo de agua y electricidad, congestionaría aún más el tránsito vehicular en la zona, traería contaminación auditiva, perjudicaría a los pequeños comerciantes que trabajan en el barrio y encarecería el valor del suelo. Estas consecuencias son experimentadas cotidianamente por los residentes del barrio Mitre donde se encuentra el centro comercial *Dot Baires*, también del grupo IRSA. Los vecinos de ese barrio porteño sostienen que desde la apertura del *mall*, en 2009, sufren fuertes inundaciones con cada lluvia debido a que el *shopping* vierte sobre sus calles el agua que acumula.

*“El de la seguridad y el shopping es un mito que está difundido pero que realmente es mentira, porque en realidad por el hecho de que haya un shopping no hay una mayor presencia policial. O sea lo que prueba es que instalar un shopping no garantiza para nada la seguridad. Quizás adentro del shopping, no en las inmediaciones. Que va a revitalizar el área... va a elevar el valor del m<sup>2</sup>, yo no sé si eso va a revitalizarla. Va a ser una gran inversión para los que están acopiando terrenos baldíos en las cercanías esperando la construcción del shopping para poder subir el precio del m<sup>2</sup> de venta a las construcciones que realicen. Para todos esos emprendedores inmobiliarios indudablemente les va a causar*

<sup>10</sup> Como parte del trabajo de campo, también hemos entrevistado a organizaciones vecinales, vecinos no nucleados y vendedores inmobiliarios que se pronuncian a favor tanto de este tipo de emprendimientos comerciales como de las edificaciones en altura.

*una gran ganancia, no sé si eso va a ser así para los vecinos que utilizan el barrio para vivir, no como una fuente de recursos". (Integrante del a Asociación Vecinal Protocomuna Caballito)*

*"El shopping de Caballito (...) va a dar problemas también con el tema de las napas, por lo tanto va a tener problema con las inundaciones. Segundo, va a tener una gran demanda eléctrica (...) Va a crear un caos de tránsito porque no hay conectividad norte-sur. La competencia desleal hacia el comerciante ¿por qué?, porque con la capacidad de compra que tiene un shopping no puede competir nunca un minorista, ni un mediano. Porque ellos compran en escala y además ellos fijan las condiciones de pago (...) El shopping tiene un solo dueño (...) IRSA no se acercó ni a los vecinos para explicar si iba a tener algún impacto ambiental, nada, IRSA no necesita consultar. Y además ni viven ahí, entonces les importa tres pepinos (...) El shopping no es para la ciudad y acá tenemos un shopping cada tres cuadras donde IRSA es dueño de la mayoría." (Integrante de CAMCAB)*

*"Gente que vive cerca del [shopping center] Dot Baires nos invita a participar en el 2009 en una reunión en la Legislatura donde pasan un video donde se ven todos los perjuicios que trajo el Dot en el barrio. (...) [A partir del video] se pronuncia la Sociedad Central de Arquitectos diciendo que no ve como algo adecuado el hacer un shopping en ese lugar. Ellos dicen, 'no es afortunado definir una normativa para un predio en particular. Está analizada la necesidad de integrar el planeamiento a la visión metropolitana y global de las múltiples variables que inciden en el funcionamiento de la ciudad y dentro del marco del Plano Urbano Ambiental' (...) Entonces hacer un shopping ahí genera una contradicción (Integrante de SOS Caballito).*

#### **4.2 "Menos cemento, más verde": reclamos y propuestas vecinales**

El barrio posee una larga historia de reclamos realizados por los vecinos entre 2001 y 2008 en pos de establecer límites a un boom inmobiliario caracterizado por las torres en altura que venía operándose en la zona y que amenazaba con colapsar los servicios públicos. Esto se plasmó en una conquista por parte de los vecinos cuando la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires sancionó las leyes 2721/08 y 2722/08 limitando la altura posible de ser construida dentro de tres polígonos localizados en el barrio (Benítez, 2013). Estos antecedentes fueron los que hicieron posible el surgimiento de las asociaciones vecinales entrevistadas:

*"SOS se constituye en el año 2006. A mediados de ese año hay un intento de construir un edificio de diez pisos en Cucha Cucha 948, una cuadra de casas bajas (...) Bueno, se movilizaron alrededor de cincuenta personas haciendo ruido. Llamaron a los medios, vinieron los diarios, y así comenzó la movida contra la urbanización indiscriminada. O sea, contra la construcción indiscriminada de edificios en altura, por lo menos en el barrio. Esto disparó en otros, otras organizaciones barriales, como Protocomuna Caballito, como Vecinos Agrupados de Caballito (...) Nuestros principios son: no a la construcción indiscriminada de edificios en altura, sí a la defensa de los espacios verdes y la ampliación de los espacios verdes, sí a la consulta comunal, popular y defensa del patrimonio urbano". (Integrante de SOS Caballito)*

*"La Protocomuna Caballito (...) fue creada en el año 2003 como consecuencia de la falta de cumplimiento de las prioridades del presupuesto participativo 2002 por parte del Gobierno de la Ciudad. Un grupo de organizaciones que habíamos participado de esa herramienta de gestión y participación ciudadanas, nos vimos sorprendidos por la falta de cumplimiento del Gobierno de la Ciudad en las prioridades presupuestarias establecidas por los vecinos (...) Después de eso, la Protocomuna lo que intentó fue una inserción dentro de la sociedad, de los grupos en funcionamiento del barrio de Caballito, tratando de representar a los vecinos dentro de sus problemáticas. Y rápidamente en el año 2006/2007 entendimos que la principal problemática del barrio estaba dada por la sobreexplotación del recurso suelo en el barrio de Caballito. Un recurso estratégico que no es renovable, que tiene un punto en el cual ya no hay más, y nosotros entendíamos que se había superado un cierto punto de equilibrio, siendo ya el barrio uno de los lugares más densamente poblados de la Ciudad de Buenos Aires con casi treinta mil habitantes por km<sup>2</sup> (...) (Integrante de Protocomuna Caballito)*

*"Fui fundadora, juntando gente y formamos la primera asociación Vecinos de Giordano Bruno. Eso fue en el año '97, '98. Empezamos a movernos porque se corría la bolilla de que*

*ese terreno quería comprarlo Carrefour y ponernos un supermercado. Entonces, ahí dijimos: “No, nosotros queremos una placita” para darle un uso público y verde (...) Y empezamos a luchar y a unificarnos, digamos, se fue formando la red de todos los vecinos, de asociaciones y ONGs, que luchaban por la calidad de vida, por los espacios verdes, por mejorar los barrios, en el ámbito de convivencia natural (...) Logramos salvar estos tres espacios [Plaza Giordano Bruno, Plaza Favalaro, Plaza Caballito]. Yo estuve en la Asociación Giordano Bruno hasta el año 2002 (...) Después, con otro grupo de vecinos formamos el Movimiento Identidad Caballito y perseguimos la calidad del medio ambiente, sol, agua y tierra y la historia barrial (...) Lógicamente que el progreso te va a tapar, pero si no hubiera gente que hace reivindicar un lugarcito, que acá nació Fulanito, la historia se va perdiendo y nadie más la cuenta.” (Integrante de Movimiento Identidad Caballito)*

Estas organizaciones vecinales, junto a las asociaciones corporativas que nuclean a pequeños y medianos comerciantes se manifestaron y opusieron a la apertura del nuevo *shopping* bajo las consignas “*IRSA no, parque sí*” y “*Menos cemento, más verde*” denunciando el carácter disruptivo que este tipo de emprendimientos tendría en el barrio y desplegando una campaña pública en su contra a través de diversos mecanismos de protestas colectivas y reclamos como cortes de calle en la vía pública, impresión de panfletos y afiches, cacerolazos, marchas hacia la Legislatura porteña, reuniones con comuneros y denuncias en los medios de comunicación.

La Organización Mundial de la Salud (OMS) recomienda al menos 10m<sup>2</sup> de espacio verde por habitante en las ciudades, sin embargo en la Ciudad de Buenos Aires esta proporción apenas alcanza los 3,9m<sup>2</sup> por cada porteño. En el caso de Caballito la situación es aún más grave ya que el espacio verde por habitante es de sólo 1,9m<sup>2</sup>.

*“Nosotros ahora estamos planteando una nueva ley en la cual expropie el Estado Nacional la resultante que no es para la Ciudad, para intentar lograr que todo eso [ex terrenos ferroviarios] sea un parque público. En el nuevo proyecto también intentaríamos anexas la expropiación de los terrenos de los cuales son dueños actualmente la empresa IRSA. (...) La empresa ha intentado cuatro rezonificaciones para poder adaptar la normativa residencial de alta densidad a los efectos de una norma especial que permita la realización del shopping y ya se ha logrado detener esta presentación en la Legislatura gracias a nuestras protestas.” (Integrante de Procomuna Caballito)*

*“Pedíamos la transferencia de la Nación de la totalidad de las tierras ferroviarias para que se rezonifiquen como Uso Parque. Ya en 2008 presentamos el rechazo absoluto a cualquier proyecto de construcción, ya sea un centro comercial o de torres (...) Nuestro reclamo es por el 100% de espacio verde” (Integrante de SOS Caballito)*

En agosto de 2014, luego de varios años de lucha y participación, el colectivo “Encuentro en defensa del espacio público” que nuclea a organizaciones vecinales y comerciantes de Caballito presentó la iniciativa vecinal “Parque Caballito” (Imagen 5) ante la Comuna 6 para llevarse a cabo en las tierras que abarcan el polígono de los ex terrenos ferroviarios. El proyecto supone un plan alternativo a la construcción de viviendas y del *shopping center* e incluiría espacios verdes, escuelas públicas, una huerta orgánica, anfiteatros, centros culturales barriales y centros deportivos que se sumarían al ya existente Club Ferro Carril Oeste. Este proyecto busca mejorar la calidad de vida de los residentes del barrio y estimular el uso público del espacio por sobre el uso privado y especulativo, o en términos lefebvrianos, imponer los *espacios de representación* por sobre la *representación del espacio*.



Para Michel De Certeau (1996) hay un conflicto permanente entre el poder y la resistencia al poder. Ahora bien, existe la posibilidad de que ese poder, ese lugar de las *estrategias*, sea alterado a través de las prácticas cotidianas de los practicantes ordinarios de la ciudad, desplegando *tácticas* en un terreno ajeno. En los desvíos y resistencias, en el *arte de hacer*, el habitante de la ciudad imprime nuevos sentidos. Mediante astucias furtivas los ciudadanos tienen la capacidad de abrir un espacio original y de creación.

Como vimos a lo largo de este trabajo, la lógica mercantil avanza sobre las lógicas sociales y culturales que se despliegan en el barrio de Caballito e incide en lo *urbano*, es decir, en la experiencia del espacio, los usos y las relaciones sociales que se entablan en el espacio urbano. En términos marxistas, los procesos de urbanización procurarán ajustar el *valor de uso* al *valor de cambio*. O en otras palabras, se intentará disolver lo *urbano* para transformarlo en *urbanización* (Delgado, 2003), y con ello se buscará disciplinar y regular el espacio percibido y vivido. Sin embargo, tanto en las resistencias y reacciones de las asociaciones vecinales y corporativas a la construcción del nuevo *shopping* y de las torres en altura, como en la propuesta de crear el Parque Caballito entendemos que existen otras formas de “hacer ciudad” que se presentan como una alternativa a las lógicas hegemónicas de pensar y construir la ciudad.

## 6 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana e las grandes metrópolis latinoamericanas. *Eure* 38, 114, 35-69.

BENÍTEZ, J. (2013). La centralidad en disputa: una aproximación al debate público sobre el futuro de los terrenos ferroviarios en la Ciudad de Buenos Aires. VII Jornadas de Jóvenes Investigadores del Instituto de Investigaciones Gino Germani, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6-8 noviembre (en CD).

CICCOLELLA, P. (2010). La ciudad mestiza. Metrópolis latinoamericanas atrapadas entre la globalización y la inclusión social. *Tamois* 6 (2), 4-16.

CUENYA, B. (2011). Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana. *Cadernos Metropole*, 25, 185-212.

DE CERTEAU, M. (1996). *La invención de lo cotidiano*, Vol. 1. México: Universidad Iberoamericana.

DELGADO, M. (2003). La no-ciudad como ciudad absoluta. *Sileno* 13, 123-131.

\_\_\_\_\_ (2013). El espacio público como falacia y representación en Lefebvre. XIV Congreso Arquine, Ciudad de México. 11-12 marzo (en papel).

FRANQUESA, J. (2007). Vaciar y llenar, o la lógica espacial de la neoliberalización. *REIS. Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 118, 123-150.

\_\_\_\_\_ (2013). *Urbanismo neoliberal, negocio inmobiliario y vida vecinal. El caso de Parma*. Barcelona: ICARIA.

GEERTZ, C. (1987). *La interpretación de las culturas*. Barcelona: Gedisa.

HARVEY, D. (2008). El neoliberalismo como destrucción creativa. Disponible <http://www.rebelion.org/noticia.php?id=65709>. (Consulta: 10/08/2013).

\_\_\_\_\_ (2013). *Ciudades Rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.

LEFEBVRE, H. (2013) [1974]. *La producción del espacio*. España: Capitán Swing.

MARCÚS, J., AQUINO, P., BENÍTEZ, J., FELICE, M. y MÁRQUEZ, A. (2014). 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. *Revista AREA Agenda de reflexión en arquitectura, diseño y urbanismo*, 20, en prensa.

MARGULIS, M. (2002). La ciudad y sus signos. *Revista Estudios Sociológicos*, 60, 515-536.

SCHUMPETER, J. (1962). *Capitalismo, socialismo y democracia*. Madrid: Aguilar.

SOCOLOFF, I. (2014). Imágenes urbanas y escenas de un conflicto: aproximaciones al proyecto de Solares de Santa María, en Buenos Aires. *Revista Questión*, 44, 358-372.

THEODORE, N., PECK, J. y BRENNER, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Revista Temas Sociales*, 66, 1-11.

ZARLENGA, M. y MARCÚS, J. (2014). *La cultura como estrategia de transformación urbana. Un análisis crítico de las ciudades de Barcelona y Buenos Aires*. En M. MARGULIS et al., *Intervenir en la cultura. Más allá de las políticas culturales* (33-55). Buenos Aires: Editorial Biblos.

### 6.1 Fuentes electrónicas

Diez hectáreas de parque para el Nuevo Caballito (*Página 12*, 31/05/13) [<http://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-221229-2013-05-31.html>], (Consulta: 04/06/2013).

La pelea por un parque, (*Página/12*, 09/10/10), [<http://www.pagina12.com.ar/diario/suplementos/m2/10-1939-2010-10-12.html>], (Consulta: 14/08/2013).

Un shopping nacido de la ilegalidad, (*Página/12*, 02/12/13) [<http://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-234779-2013-12-02.html>], (Consulta: 27/12/2014).

Negocian el desarrollo de un shopping en Caballito, (*La Nación*, 27/11/2014) [<http://www.lanacion.com.ar/1747205-avances-para-destrabar-la-construccion-del-shopping-en-caballito>], (Consulta: 23/12/2014).

Escándalo en la Legislatura por un shopping en Caballito, (*Clarín*, 01/12/14) [[http://www.clarin.com/ciudades/legislatura-caballito-escadalo-parque-shopping-vecinos-pelea-irsa\\_0\\_1258674539.html](http://www.clarin.com/ciudades/legislatura-caballito-escadalo-parque-shopping-vecinos-pelea-irsa_0_1258674539.html)], (Consulta: 26/12/2014).

Por cuarto año, se frena el proyecto del shopping en Caballito, (*Clarín*, 10/12/14) [[http://www.clarin.com/ciudades/Shopping\\_Caballito-IRSA-rezonificacion\\_0\\_1264073792.html](http://www.clarin.com/ciudades/Shopping_Caballito-IRSA-rezonificacion_0_1264073792.html)], (Consulta: 27/12/2014).

Derecho a la ciudad dinámica, (*Revista de Cultura Ñ*, 09/02/2015) [[http://www.revistaenie.clarin.com/ideas/David-Harvey-Derecho-ciudad-dinamica\\_0\\_1299470054.html](http://www.revistaenie.clarin.com/ideas/David-Harvey-Derecho-ciudad-dinamica_0_1299470054.html)], (Consulta: 12/02/2015).