

La conservación de la naturaleza en el discurso de desarrolladores inmobiliarios: el conflicto Lagos del Mar

Nature conservation in the discourse of real estate developers: the Lagos del Mar conflict

Victoria Noelia Cabral

• vickycabral17@gmail.com

• <https://orcid.org/0000-0002-8053-3901>

Instituto de Investigaciones Marinas y Costeras - Universidad Nacional de Mar del Plata; Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas. Argentina

DOI: <https://doi.org/10.63376/spilquen.v28i4.6942>

RESUMEN

En el contexto global de acumulación de capital, la conservación de la naturaleza plantea interrogantes sobre las prácticas locales de explotación, valoración y apropiación de los recursos naturales. Este estudio se centra en el conflicto surgido por el proyecto de una urbanización cerrada en la Reserva de Biosfera Parque Atlántico Mar Chiquito, ubicada en la Provincia de Buenos Aires, Argentina. Se analiza la narrativa promovida por los desarrolladores inmobiliarios responsables del proyecto 'Lagos del Mar'. La investigación se basa en una metodología que combina el análisis crítico del discurso y el análisis de contenido, utilizando como datos de estudio una serie de entrevistas periodísticas, anuncios publicitarios, documentos y comunicados de prensa. Los resultados revelan tres temas principales que fundamentan su discurso: la sustentabilidad, las percepciones de la otredad y las concepciones sobre la naturaleza. En su conjunto, estos elementos respaldan argumentos acerca de los criterios idóneos para la conservación de esta área protegida.

Recibido
05|08|2024

Aceptado
18|10|2025

PALABRAS CLAVE

Conflicto ambiental; Barrio cerrado; Área marino-costera protegida; Reserva de Biosfera; Conservación.

ABSTRACT

In the global context of capital accumulation, nature conservation raises questions about local practices of exploitation, valuation and appropriation of natural resources. This study focuses on the conflict triggered by the proposal to develop a gated community within the Parque Atlántico Mar Chiquito Biosphere Reserve, located in the Province of Buenos Aires, Argentina. It examines the narrative promoted by the real estate developers behind the 'Lagos del Mar' project. The research employs a methodology that combines critical discourse analysis and content analysis, drawing on a dataset that includes journalistic interviews, advertisements, documents, and press releases. The results reveal three central themes underpinning their discourse: sustainability, perceptions of otherness, and conceptions of nature. Together, these elements support arguments regarding the appropriate criteria for the conservation of this protected area.

KEY WORDS

Environmental conflict; Closed neighborhood; Marine and coastal protected area; Biosphere reserve; Conservation.

INTRODUCCIÓN

Las áreas naturales protegidas (de ahora en más ANP) son consideradas como un pilar imprescindible en las estrategias internacionales de conservación. Se sostiene que estas contribuyen a mantener ecosistemas y que actúan como indicadores que permiten entender las interacciones del humano con el mundo natural (Dudley 2008). La Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (UICN) las define como *"un espacio geográfico claramente definido, reconocido, dedicado y gestionado, mediante medios legales u otros tipos de medios eficaces para conseguir la conservación a largo plazo de la naturaleza y de sus servicios ecosistémicos y sus valores culturales asociados"* (Dudley 2008:4). A estos aspectos se suma un abanico de enfoques de gestión que van desde la conservación estricta que prohíbe la presencia humana a otros menos restrictivos o flexibles que, por ejemplo, promueven actividades recreativas o de tipo productivo bajo el esquema de usos múltiples o como en el caso de estudio de este trabajo, el modelo de Reserva de la Biosfera.

Independientemente del tipo de enfoque que predomine, Ferrero (2014) señala que las ANP se han constituido sobre una despolitización de las relaciones sociales y el territorio, considerando a los conflictos como externalidades. Desde esta crítica el autor define a las ANP como *"artefactos políticos que definen territorios, miradas sobre la naturaleza y sobre cómo la sociedad humana ha de relacionarse con eso que occidente (en un sentido extremadamente general) denomina naturaleza"* (2014:11). Asimismo, para Ferrero y Arach (2019) las políticas de conservación forman parte del aparato estatal para organizar y gestionar territorios y poblaciones. Así, la conservación es entendida como *"un proceso político y social por el cual, los Estados establecen normas para el manejo de los recursos naturales a fin de mantener procesos ecológicos"* (2019:22).

Como punto de partida en este trabajo, se vincula la conservación de la naturaleza al desarrollo urbano. En el caso de Argentina y Latinoamérica el desarrollo metropolitano y el capital inmobiliario cobran fuerza a partir de la década del ´70, y mayor impulso en los ´90 en consonancia con el auge del modelo neoliberal (De Mattos 2007). Este modelo también ha sido acompañado de la expansión de áreas

protegidas (Durand 2014). En paralelo, se establecieron figuras de conservación en gran cantidad de áreas apreciadas como naturales, como es el caso de la Reserva de Mar Chiquita (provincia de Buenos Aires), que recuperamos en este trabajo. Esta reserva recibió en 1996 la figura de Reserva de Biosfera como parte del programa El Hombre y la Biosfera (MAB) de la UNESCO.

Las reservas de biosfera han sido constituidas con la meta de conciliar la conservación de los recursos naturales mediante su uso sostenible, e implican tres funciones básicas: conservación; desarrollo y apoyo logístico (UNESCO 1996). Generalmente, estas áreas admiten una zonificación que incluye una zona intangible, una zona de amortiguación y una o más zonas destinadas a la experimentación. Además, la Reserva de Biosfera Parque Atlántico Mar Chiquito (RBPAMC) fue reconocida por la provincia de Buenos Aires a través del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS) como una "Reserva Natural de Usos Múltiples". Actualmente las tierras de dominio privado dentro de la RBPAMC son consideradas como zonas de amortiguación. En ellas se desarrollan actividades de turismo de naturaleza (sector de dunas y playas) pesca recreacional (espejo de agua de la laguna y línea de costa) y deportes náuticos como el *kitesurf* y kayakismo.

El incipiente análisis de conflictos ambientales en la RBPAMC da cuenta de las tensiones entre conservación y desarrollo en un escenario con problemáticas como la extracción ilegal de arena, la caza y pesca furtiva y la construcción de un barrio cerrado en un sector de la reserva (Cabral et al. 2019). Es sobre este último que se focalizará en este trabajo, el cual tiene como objetivo analizar la trama discursiva de los desarrolladores inmobiliarios encargados del proyecto Lagos del Mar a cargo de las empresas Capital Trusts S.A. y DSV Desarrollos Inmobiliarios SRL.

A continuación, se presenta la metodología empleada. El punto 3 contiene antecedentes y conceptualizaciones clave que relacionan a las áreas naturales protegidas y el desarrollo urbano. En el punto 4, se discuten los tres temas identificados como los que fundamentan el discurso de los desarrolladores inmobiliarios: la sustentabilidad, las percepciones de la otredad y las concepciones

sobre la naturaleza. Por último, se presentan reflexiones finales que se desprenden del análisis realizado¹.

ESTRATEGIA METODOLÓGICA

Para analizar el discurso de los desarrolladores inmobiliarios se recuperan consideraciones metodológicas de Merlinsky (2015) para el estudio de conflictos ambientales (descripción de la dinámica del conflicto, identificación de actores, posiciones, controversias, resonancias en el espacio público entre otras), puntualizando especialmente en la dimensión discursiva. Para ello se recurrió al análisis crítico del discurso. Desde este enfoque el discurso es considerado una forma de acción social. Desde una postura crítica y multidisciplinaria permite problematizar las desigualdades sociales que se desafían o reproducen tanto en el texto como en el habla (Van-Dijk 2017).

El discurso es una combinación de ideas y conceptos a partir de las cuales se dota de significado a las realidades físicas y sociales (Hajer 1995). A partir de esta definición, Lezama (2004) considera que en el análisis del discurso es importante quién lo dice, pero también dónde lo dice. En este sentido, se construyó un corpus de análisis con entrevistas periodísticas realizadas a los desarrolladores inmobiliarios en medios digitales, documentos de la firma y comunicados de prensa en medios locales y de la zona. Para su estudio también se empleó la técnica de análisis de contenido, como mecanismo para desestabilizar la legibilidad inmediata del texto e indagar en los elementos que se encuentran por fuera de él y que permiten identificar su sentido (Navarro y Diaz 1995). A partir del análisis de las fuentes, que incluyó la identificación de patrones, marcos interpretativos y estrategias retóricas recurrentes, emergieron tres tópicos centrales: la sustentabilidad, las definiciones de la otredad y las visiones sobre la naturaleza y su conservación.

¹ Los resultados presentados en este artículo constituyen un insumo parcial de una tesis doctoral en curso. Dicha investigación se desarrolla en el marco del Doctorado en Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires (UBA).

REFERENCIAS PARA EL ANÁLISIS DEL CONFLICTO:

TERRITORIO, DESARROLLO URBANO Y EXTRACTIVISMO INMOBILIARIO

A lo largo de las distintas etapas históricas de la conservación de la naturaleza, han predominado narrativas asociadas a la modernidad y la ciudad, las cuales han dado lugar a diversos enfoques y modelos de conservación. Mediante formas de gestión estandarizadas de los espacios naturales, los Estados nacionales han logrado consolidar procesos de territorialización sustentados en valores mayormente urbanos (Vaccaro y Beltrán 2012). Los primeros parques nacionales se constituyeron bajo un paradigma estricto que excluía la presencia humana, siguiendo el modelo fundacional del Parque Nacional Yellowstone. Sin embargo, en las últimas décadas se ha producido un giro hacia enfoques de conservación participativa en los cuales se redefine el lugar de las comunidades locales en la gestión de áreas naturales protegidas, por ejemplo, a través de esquemas de co-manejo.

La conservación de la naturaleza no puede ser abordada sin considerar su relación con el capitalismo neoliberal, ya que no solo ha sufrido los embates propios de una lógica extractiva y fuertemente ligada al mercado sino también por los modos en que se proyecta la gestión y gobernanza de las áreas naturales protegidas. En este marco, la noción de *conservación neoliberal* da cuenta de las reconfiguraciones de la gestión y gobernanza de áreas protegidas a partir de criterios de mercantilización y el protagonismo de actores privados (Brockington y Duffy 2010; Igoe y Brockington 2007). Apostolopolou y Adams (2014) la definen como una conservación en la cual el capitalismo es central para una estrategia de conservación con sostenibilidad ecológica que a la vez oculta sus contradicciones ambientales y encuentra en la degradación de los ecosistemas una oportunidad de inversión y acumulación, dejando de lado las formas de conservación que no se basan en el mercado. Tal como señala Durand (2014) la conservación neoliberal se funda sobre una idea abstracta de la sociedad, en la cual las dinámicas de poder son invisibilizadas, desatendiendo las desigualdades económicas y sociales.

Al presentar la conservación neoliberal, estamos haciendo referencia a la incidencia de las políticas neoliberales desde la década de 1970 en adelante, tales

como las privatizaciones y la desregulación financiera, que tienen una incidencia directa sobre la conservación. Para el caso de estudio, el neoliberalismo se entiende a la luz de las características que ha adquirido la producción urbana en las últimas décadas. Desde la planificación, innovación, gestión y eficacia de las ciudades para con los propósitos de inversionistas internacionales (Jaramillo 2013) y del protagonismo de los capitales privados orientados a emprendimientos inmobiliarios en "retazos seleccionados de la ciudad" (Wertheimer 2021:72) como los bosques y humedales.

La expansión del modelo neoliberal junto con la proliferación de áreas naturales protegidas (Durand, 2014) se ha desarrollado en paralelo al crecimiento urbano. En el caso de Argentina y Latinoamérica el desarrollo metropolitano y el capital inmobiliario cobran fuerza a partir de la década de 1970 y mayor impulso en los años '90 en consonancia con el auge del modelo neoliberal (De Mattos 2007). La comodificación de la naturaleza (Romero 2009) se entiende a partir de los rasgos que adquiere el neoliberalismo al avanzar sobre ella y consolidar un espacio de acumulación de capital, en el que el sector inmobiliario desempeña un rol activo.

En Argentina, actualmente las Áreas Naturales Protegidas se presentan como territorios conflictivos debido a deficiencias de gestión o por problemáticas y conflictos ambientales. Recuperando las definiciones de conservación presentadas anteriormente, este trabajo entiende a los conflictos como parte de la dinámica territorial de las mismas y no como externalidades.

En la provincia de Buenos Aires se observa el avance de emprendimientos urbano-privados sobre el eje costero (Hernández 2015), así como la emergencia de conflictos en torno a proyectos inmobiliarios, entre ellos el desarrollado en Villa Gesell, localidad aledaña al Partido de Mar Chiquita. En relación con este último, resulta pertinente recuperar el aporte de Noel y Abrantes (2021), quienes analizan, por un lado, los repertorios de acción de los vecinos movilizados y, por otro, el discurso de los desarrolladores inmobiliarios, entendiéndolos como formas alternativas de concebir la ecología y el ambiente en una coyuntura en la que ambos actores que comparten recursos y retóricas morales.

Investigaciones sobre el desarrollo inmobiliario en la costa norte de la provincia de Buenos Aires resultan de interés ya que el desarrollo urbanístico en localidades costeras busca reproducir una renta inmobiliaria copiando el modelo urbano-privado de Gran Buenos Aires a partir de emprendimientos más accesibles a fin de dinamizar la demanda de sectores medios (Hernández 2015). Además, permiten trazar puntos de contacto con el conflicto en la RBPAMC, tanto por los reportorios de acción de los actores y sus lenguajes de valoración sobre el territorio (Astelarra 2017), como por las características de los proyectos inmobiliarios que mantienen usos previos de la zona como la pesca y la navegación (Wertheimer 2021).

La decisión de recuperar estudios urbanos y tomar como punto de partida el concepto de territorio, radica en el hecho de que se trabaja sobre un conflicto por la construcción de un barrio cerrado en un ANP. Además, permite considerar cómo diferentes grupos construyen y significan el territorio e identificar los intereses que lo configuran. Siguiendo la propuesta de Mançano Fernandes (2009) el territorio es el espacio apropiado por una determinada relación social que lo produce y lo mantiene a partir de una forma de poder, siendo al mismo tiempo convención y confrontación. Así, el conflicto surge porque el territorio posee límites y fronteras. En su estudio, el autor considera insuficiente la comprensión del territorio sólo como un espacio de gobierno. Busca pensarlo más allá de los espacios de gobernanza, para indagar en los aspectos relacionales y atender a la relación entre clase social y territorio. Para ello, propone una serie de tipologías que resultan de interés para el abordaje de ANP. Un primer territorio como espacio de gobernanza estatal; el segundo territorio que refiere a la propiedad individual o comunitaria considerada como espacio de vida; el tercer territorio como espacio relacional considerado a partir de sus conflictividades. Además, considera el territorio inmaterial que está presente en todos los anteriores y refiere a los conceptos, ideas y teorías que sustentan el territorio. Se trata de un territorio construido y disputado de manera colectiva. Siguiendo la propuesta de Haesbaert (2013) el territorio no es fijo, sino dinámico a causa de las relaciones de poder construidas en y con el espacio. Destaca la importancia de la dimensión simbólica en las formas de apropiación territorial por

parte de los individuos en una apuesta por trascender concepciones limitadas del territorio. En este sentido opta por la noción de multiterritorialidad para referir a la experiencia *"simultánea y/o sucesiva de diferentes territorios, reconstruyendo constantemente el propio"* (2013:35). La multiterritorialidad como categoría para pensar la conservación de ANP permite entrelazar las distintas escalas (municipales, provinciales, nacionales) que entran en juego en el ordenamiento y control del espacio.

Al abordar el conflicto por el barrio cerrado en la RBPAMC se parte de considerar que coexisten distintas formas de uso y control del territorio que implican aspectos ambientales directamente asociados a la conservación. Por ello puede entenderse como conflicto ambiental. Para Merlinsky (2015) los conflictos ambientales son puntos de inflexión, momentos de socialización que permiten reconfigurar relaciones sociales y cuestionar las formas de acceso, producción, apropiación y gestión de recursos naturales.

En diálogo con estos antecedentes y referencias conceptuales la noción de "extractivismo inmobiliario" nos permite atender a los diversos mecanismos que inciden en la mercantilización de la naturaleza. Para Pintos (2023) se trata de "procesos institucionalizados o informales, que intermedian causas y efectos y que son utilizados para referir a las estrategias y formas ritualizadas de acción que existen, ya bien direccionadas desde el Estado, bien como subterfugios o atajos de los agentes del mercado desarrollador/inversor inmobiliario, o como estrategias/acciones que requieren del concierto de ambas partes" (p.40). Estos mecanismos favorecen el abordaje teórico metodológico tanto para el sector público como el privado. Respecto al primero, la autora identifica los siguientes aspectos: la reconfiguración de las políticas públicas; la formalización de un cuerpo de ideas performativo-legitimador, la incorporación de suelo público y/o de interés colectivo a procesos de renovación o expansión urbana y la labilidad de compromisos públicos frente a la presión de las elites empresariales (Pintos 2023).

En cuanto a los mecanismos desde el sector privado, identifica aspectos centrales que permiten caracterizar a los desarrolladores inmobiliarios como actores

clave: la presencia de empresas con capacidad de actuación en múltiples escenarios; la formalización de discursos publicitarios; el direccionamiento del mercado del suelo hacia segmentos dinámicos; la diferenciación de productos y capitalización de la naturaleza; la inobservancia de los procedimientos administrativos y legales; la desnaturalización de ecosistemas para forzar los cambios en la calificación del suelo; la "puerta giratoria" y la utilización del lobby para influir en las decisiones de las autoridades públicas (Pintos 2023).

Además, bajo este esquema cobran importancia los aspectos simbólicos ya que la urbanización requiere generar una forma de naturaleza ajustada a un determinado perfil de consumidor y excluyente del resto (Pintos 2020). Los mismos pueden analizarse a través del discurso de los desarrolladores inmobiliarios, el cual constituye una estrategia de acción en el marco del conflicto.

EL DISCURSO DE LOS DESARROLLADORES INMOBILIARIOS DURANTE EL CONFLICTO POR LA URBANIZACIÓN CERRADA EN LA RESERVA DE BIOSFERA PARQUE ATLÁNTICO MAR CHIQUITO

El conflicto tiene su punto de origen en el año 2012, cuando un grupo de vecinos comenzó a organizarse en contra del proyecto inmobiliario y se sancionó la Ordenanza N°67, que establece como zona urbana a los terrenos en los que la firma construyó, sin los correspondientes estudios ambientales. En la Figura 1 se visualiza la ubicación del proyecto Lagos del Mar.

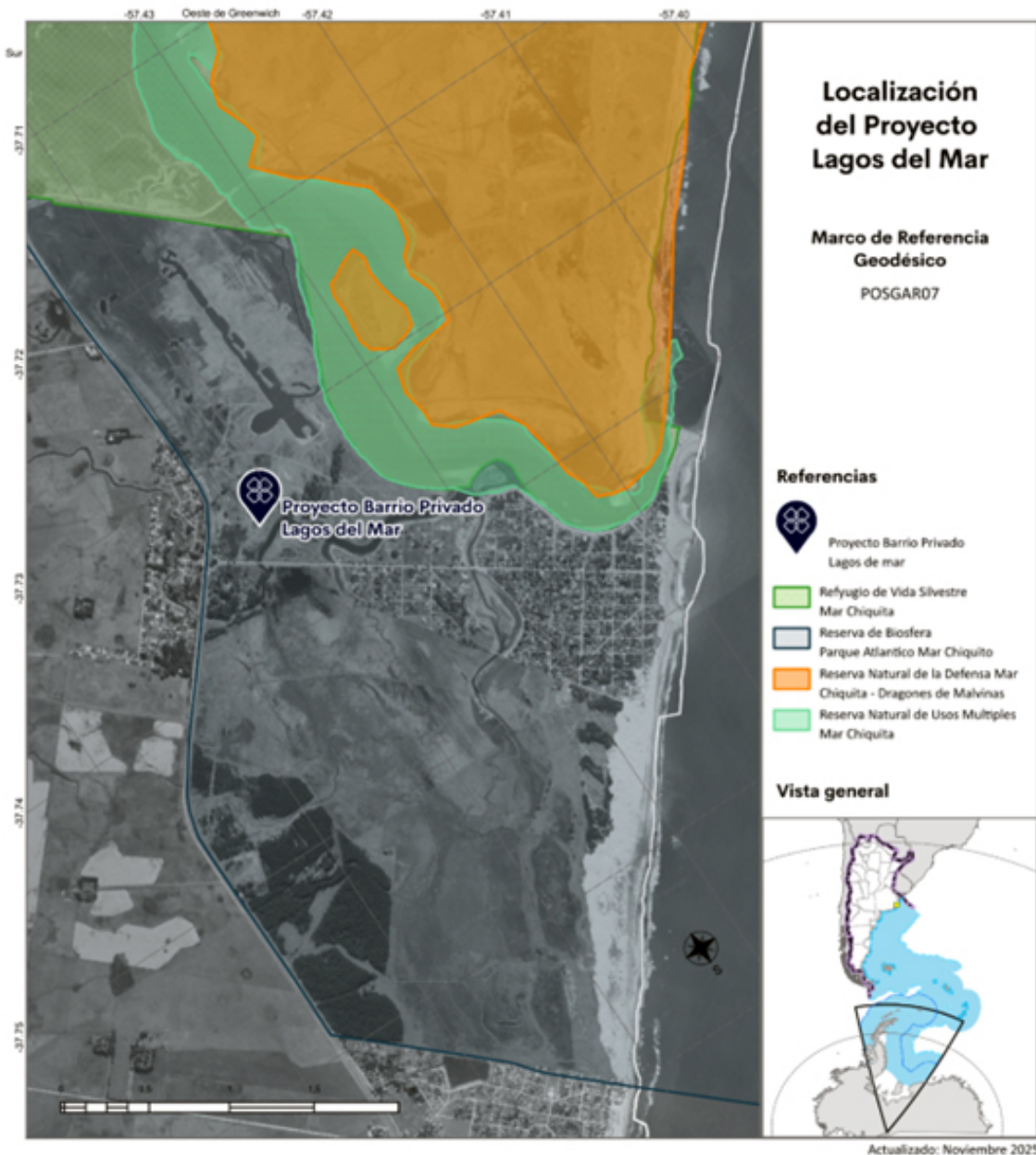
Es recién en el año 2015 que, mediante un recurso de amparo presentado por la Asociación Civil Casa del Trabajador conformada por vecinos de Mar Chiquita y Mar del Plata, se frenaron por decisión judicial las obras que se venían realizando en los 800 lotes. A finales de 2015, los propietarios de Lagos del Mar intimaron a los desarrolladores inmobiliarios, con reclamos por la desinformación respecto a las restricciones legales del predio y solicitaron registros de demarcación de línea de ribera del sector de la reserva que linda al predio. Por su parte, los Vecinos Autoconvocados denunciaron que, pese a la presentación judicial las obras siguieron

adelante. En ese entonces, el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS) convocó a una audiencia pública a pesar de haberse declarado incompetente para intervenir. La misma quedó suspendida por la Justicia debido a las críticas que realizaron vecinos/as al proyecto inmobiliario.

A partir de este momento y hasta 2019 encontramos los puntos más intensos del conflicto en el que tanto los desarrolladores inmobiliarios, como los vecinos autoconvocados y los propietarios hacen público su reclamo o postura en los medios de comunicación. La Figura 2, resume los principales acontecimientos que tuvieron lugar durante el conflicto. Es importante señalar que, a finales de 2020, el gobierno nacional confirma la intención de conformar un Parque Nacional que incluye a la RBPAMC y a la Reserva Natural Faro Querandí de la localidad de Villa Gesell. El convenio firmado por los gobiernos locales con Administración de Parques Nacionales marcó una salida transitoria al conflicto sumado a la decisión de los abogados representantes de la firma inmobiliaria de abandonar el caso en febrero de 2021. No obstante, tres meses después, científicos y la comunidad local denunciaron que una nueva ordenanza de zonificación modificaría la zona núcleo y zona de amortiguación de la RBPAMC².

² Para una lectura más amplia de la cronología del conflicto ver Cabral (2022).

Figura 1 Localización del proyecto "Lagos del Mar".



Fuente: Elaboración Lic. Camila Mujica.

Si bien este trabajo se centra en el análisis del discurso de los desarrolladores inmobiliarios, se parte de la premisa de que la comunicación constituye un proceso relacional. En este sentido, dicho discurso se construye en interacción con los intereses y posicionamientos en torno a la conservación sostenidos por otros actores locales, tales como la Asamblea de Vecinos Autoconvocados, Comité de Gestión de

la reserva, Asociación de Fomento, ONG's, operadores de pesca, Guardaparques, Sociedad Rural, entre otros. Así, el discurso se entiende como una estrategia de acción en el marco del conflicto.

Al abordar el documento "Lagos del Mar: lo que hay que saber" elaborado por el grupo de desarrolladores inmobiliarios con fecha 3 de abril de 2017 se detectan una serie de características vinculadas a su escritura. Se recurre a cartografías elaboradas por investigadores de amplia trayectoria en la RBPAMC referidas a su zonificación; mapas de la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación, capturas de pantalla del sitio CARTO (Cartografía Territorial Operativa), planos paisajísticos sin referencias de autoría y plano del dominio privado de un anterior proyecto inmobiliario. En todos los casos, las figuras operan como respaldo a la información brindada que de manera recurrente enfatiza en que el proyecto inmobiliario se realiza en las zonas de uso privado de la RBPAMC y por fuera de la Reserva Natural y del Refugio de Vida Silvestre. Sobre este punto señalan que solo está vedada la caza y la introducción de fauna silvestre o asilvestrada exótica. De alguna forma, esta aclaración opera como punto ciego de la normativa existente que habilitaría actividades inmobiliarias.

El documento comienza con un lenguaje de tipo formal, el cual se va diluyendo a medida que se avanza en la lectura. Sobre el final se encuentran expresiones como "será justicia" que imprimen de informalidad al documento. Se recurre a retóricas populares (por ejemplo "para el pueblo") para hacer referencia al crecimiento que implicaría el desarrollo inmobiliario. También se mencionan valores cristianos ("Así vemos, con fe y esperanza, el nuevo emprendimiento urbanístico en Mar Chiquita") en los cuales se deposita confianza en la resolución del conflicto. Del análisis del discurso y el contenido del corpus seleccionado, se registraron tres tópicos sobre los cuales se construye el discurso de los desarrolladores inmobiliarios.

Figura 2. Puntos principales del conflicto "Lagos del Mar".



Fuente: Elaboración propia.

Una sustentabilidad estratégica

Como se mencionó en párrafos anteriores, en el conflicto por el barrio cerrado tanto la comunidad local como los desarrolladores inmobiliarios esgrimen argumentos ambientales. En el caso de Lagos del Mar el concepto de sustentabilidad se presenta como estrategia para justificar el proyecto inmobiliario.

Una mención especial merece el concepto de desarrollo sustentable entendido como un tipo de desarrollo que satisfaga las necesidades del presente sin comprometer a las generaciones futuras (Comisión Mundial del Medio Ambiente y del Desarrollo 1987). Para Gudynas (1999) este concepto implica reforzar la idea de progreso donde el ambiente es condición para el crecimiento económico. Como se verá más adelante, es un concepto flexible y conciliador que se presenta de modo estratégico en la transformación de la identidad del barrio cerrado y las acciones en materia ambiental que la firma busca desarrollar.

Previo al establecimiento de la resolución N° 3/2013 Lagos del Mar afirma el interés por desarrollar junto a autoridades municipales los programas "Conciencia

Ambiental" y "Puesta en Valor de la Albufera", entre cuyos objetivos se destaca la promoción del desarrollo económico con equidad social en armonía con el ambiente, considerando que la "protección y/o preservación del ambiente debe ser compartida entre los particulares, la comunidad y el Estado". Se expresa además la intención de controlar la realización de estudios de impacto ambiental y monitoreo y la promoción de programas y acciones de educación ambiental para mejorar la calidad de vida de la población. Cabe destacar que uno de los puntos de este programa consiste en "promover el ordenamiento administrativo para la estrategia y gestión ambiental en el municipio". Este objetivo de alguna forma refiere a los desajustes administrativos y burocráticos que durante años han impedido el desarrollo del proyecto inmobiliario.

Las referencias al desarrollo local se encuentran en su justificación y descripción de las obras realizadas hasta abril de 2017. Entre ellas, la obra de tendido de red eléctrica realizada por una cooperativa local, tendido de alumbrado público y la logística para brindar agua potable al Balneario Parque Mar Chiquita. Esta última acción no ha sido implementada y es un argumento recurrente en el discurso de los desarrolladores inmobiliarios. Encontramos en él una referencia a la solidaridad de la firma para con la localidad, lo cual favorecería un aumento en la calidad de vida, ya que las obras de pozos para la provisión de agua potable se encuentran dentro del predio de la firma. Así, la paralización de la obra puede interpretarse como un freno al desarrollo local, desarrollo que no descuidaría los aspectos de sustentabilidad ecológica del territorio.

La sustentabilidad es un concepto recurrente en el discurso de los desarrolladores inmobiliarios y ha sido adoptado como parte de la identidad del barrio en el marco del conflicto. En la Figura 3 se muestra las dos versiones de la identidad del barrio cerrado. El logo ubicado en el costado izquierdo hace referencia a un barrio náutico. Predominan los clásicos colores de la marina acompañados de aspectos que difuminan la tipografía brindando una sensación de fusión con el fondo, en este caso, el mar o la laguna, acompañado de la dirección horizontal del logo y la figura de un velero. En el marco del conflicto el logo se rediseñó hacia una figura circular con la leyenda "ecobarrio". Los tonos verde y celeste refieren a los colores de

la naturaleza en sintonía con el círculo, brindando una sensación de armonía con el entorno. Del nombre del proyecto solo se mantienen las iniciales. Esta decisión implica una actitud diferenciadora respecto al pasado, y las siglas permiten que sea el consumidor quien “complete” el significado de las mismas. Tal como señala Wilensky (1998) las siglas operan como palabras nuevas que pierden generalidad. De este modo, hay una intención de que los significados reales sean desconocidos u olvidados.

Figura 3. Logotipos del proyecto Lagos del Mar



Fuente: <http://www.lagosdelmar.com.ar/>

Definiciones de otredad

En los argumentos de la firma Lagos del Mar, se registra una clara oposición al discurso de los vecinos autoconvocados, refiriendo a ellos como “Pueblo de Mar Chiquita” para referir al Balneario Parque Mar Chiquita, localidad que se ubica lindante al proyecto urbanístico. Para caracterizarlo destacan que los lotes de Mar Chiquita tienen una superficie 3 veces menor, pero con una densidad 4 veces mayor. Además, señalan la falta de cloacas en las viviendas y un reglamento “muy permeable a todo tipo de construcción”. Por el contrario, Lagos del Mar afirma que estos parámetros en su proyecto están contemplados desde una mirada “más amigable” con el medio ambiente al considerar un sistema de desagües cloacales, un

reglamento de construcción “Eco-sustentable” y un reglamento de convivencia para el cuidado de la naturaleza. Esta presentación de la localidad como un modelo ineficiente o poco planificado y con sobreocupación del espacio, posiciona al proyecto inmobiliario como una solución técnica y planificada. Ante las debilidades de infraestructura que conllevan impactos ambientales y un entorno degradado, los desarrolladores posicionan al proyecto privado como eficiente y bajo la promesa de desarrollo de calidad.

Al referirse al emplazamiento de Lagos del Mar, se recalca a lo largo del documento que el mismo se ubica en un predio privado y no sobre la Reserva Natural. Las intervenciones antrópicas como la edificación inconclusa, parcelas niveladas, espejos de agua artificiales, entre otros, fueron realizadas en la década del '80 con la intención de ampliar el Barrio Privado Costa del Sol, obra caracterizada por los desarrolladores como “fracasada”. En este sentido, el proyecto Lagos del Mar pondría en valor un lugar abandonado y estéticamente desvalorizado.

Si bien se trata de un documento dirigido a inversores, hay reclamos orientados a organismos gubernamentales como OPDS a quienes se exige resolver el conflicto. La mayoría de los párrafos tanto del documento (Lagos del Mar 2017) como de las gacetillas de prensa (La Gazeta de Mar Chiquita 2019) están orientados a objetar las manifestaciones y argumentos de los vecinos autoconvocados a quienes acusan de hacer un uso estratégico de la información que han brindado organismos de control y de desconocer las medidas de mitigación de impacto que la firma propone y de las resoluciones que habilitan proyecto.

Frente a las acusaciones de modificación de los márgenes de la laguna y del arroyo Vivoratá, indican que solo ha sido modificado uno de los espejos de agua artificiales. Además, niegan que se haya rellenado un humedal y que por ende se puedan provocar inundaciones en la localidad adyacente. Estas afirmaciones operan como aclaraciones no solo hacia los vecinos autoconvocados, sino también a posibles interesados en la compra de un lote, al indicarse que Lagos del Mar “no se inunda y su suelo no está saturado con agua”, mientras que las inundaciones en la localidad aledaña son provocadas por sudestadas en la laguna. Asimismo,

desmienten que se haya desmontado bosque autóctono y que, si bien se removieron algunos árboles, se han plantado otros, en vistas a que las obras vayan en armonía con el entorno natural y en línea con el Programa MAB de UNESCO. Estos aspectos se reiteran en varios puntos del documento y nos permiten entender cuál es la mirada que tienen no solo sobre la sustentabilidad sino también de las ideas de naturaleza que son parte de su discurso y a quienes está dirigido.

Un dato importante es que en los documentos se encuentran acusaciones latentes hacia los vecinos autoconvocados, a quienes se acusa de tener intereses personales en el conflicto. Por ejemplo, no residir en Mar Chiquita y desempeñar una carrera política, son aspectos que para los desarrolladores inmobiliarios restan legitimidad a la demanda realizada por las vecinas sobre daños y perjuicios en 2017 contra la provincia y el municipio.

En estas caracterizaciones se registra un dato particular. Los desarrolladores ubican en una situación de irregularidad a los vecinos/as y, a la vez, en igualdad de condiciones con Lagos del Mar, al considerar que ellos también hacen un uso privado del territorio al residir en la localidad. Desde este punto de vista, ambos actores harían un uso ilegítimo del territorio. Así, mientras los vecinos/as generan un impacto mayor sobre el territorio, Lagos del Mar contrarrestaría los impactos propios y ajenos al poner en valor la zona y brindar servicios elementales a toda la comunidad. Atendiendo a este punto, es pertinente reflexionar si estamos ante un "espacio de vida" en oposición a un "espacio económico" o, si por el contrario, estas territorialidades no son excluyentes entre sí y habilitan una reflexión mayor al considerar las particularidades que adquiere habitar un área protegida en función del perfil sociodemográfico de los residentes de la localidad.

Si bien no es la intención de este artículo focalizar en los posicionamientos y discursos de los vecinos autoconvocados, es necesario mencionarlos brevemente. Este actor, en el marco del conflicto, reivindica las posibilidades que ofrece la reserva para el desarrollo de actividades turísticas de tipo sustentable:

consideramos que la reserva brinda múltiples oportunidades de desarrollo y empleo, basado en el aprovechamiento de la naturaleza como recurso turístico, sin

invadir ni dañar las áreas naturales protegidas. Prueba de ello son los parques nacionales que reciben anualmente miles de turistas que demandan servicios y mano de obra mejor pagos que los ofrecidos por un barrio cerrado (Carta al Ejecutivo bonaerense, 22 de febrero de 2022).

Esta revalorización del territorio desde un uso sustentable se legitima mediante la referencia a la figura de parque nacional, entendida como un modelo exitoso de conservación compatible con actividades turísticas. Al mismo tiempo, se sustenta en el rechazo al proyecto inmobiliario, principalmente por el tipo de empleo que promete, percibido como precario y de baja calidad frente a las oportunidades laborales vinculadas al turismo sustentable.

Naturaleza y conservación

El concepto de sustentabilidad que manejan los desarrolladores inmobiliarios no solo considera el desarrollo local, sino que también se compone de ideas de naturaleza y de conservación. Antes de avanzar en este punto es preciso considerar que, como sostiene Lezama (2004), en la construcción social de lo ambiental, la naturaleza no genera por sí misma los valores que adoptan los actores, sino que son los aspectos sociales los que producen diversas maneras de percibir la naturaleza. Así, *"lo que la naturaleza es, depende, en parte, de cómo es intervenida y percibida por los seres humanos"* (2004: 52). Atendiendo a las diferentes concepciones de naturaleza, Gudynas (1999) sostiene que entre naturaleza y desarrollo existe una relación dialéctica en la que ambos conceptos se determinan mutuamente. En su análisis describe diferentes concepciones de naturaleza que van desde los pensamientos latinoamericanos heredados de Europa hasta las posturas críticas que han problematizado las condiciones de dependencia. Desde concepciones colonialistas en las que la naturaleza era incontrolable y salvaje, a miradas utilitaristas en las cuales la protección de la naturaleza es en realidad una protección de los recursos productivos. El autor señala el paso de una naturaleza salvaje y agresiva a una naturaleza frágil y delicada en las décadas del '60 y '70 bajo el paradigma de sistemas. Para la década del '80 las concepciones se orientan hacia una naturaleza

entendida como capital y con incidencia directa en los procesos productivos. Entre las rupturas con estas visiones de tipo tradicional, encuentra ideas en las que la naturaleza silvestre es resignificada como naturaleza idílica en la que predominan relaciones de cooperación y simbiosis entre seres vivos.

Sobre este punto, merecen especial atención los imaginarios y estudios sobre los que reposa la conservación de la naturaleza ya que, a partir de ellos, se han aplicado distintas medidas de protección. Por ejemplo, concepciones de la naturaleza prístina o el culto a la vida salvaje conllevan modelos de conservación sin presencia humana o una naturaleza que podría convivir con proyectos productivos de tipo sustentable (Santos 2011). De acuerdo con Rodríguez y Klier (2024) al abordar imágenes o representaciones de la naturaleza, se debe considerar que las mismas no muestran a la naturaleza sino formas de construirla, conocerla y relacionarse con ella. Considerando esta perspectiva, el discurso de los desarrolladores inmobiliarios puede considerarse como productor y reproductor de imaginarios específicos de la naturaleza y en especial de la RBPAMC.

En el discurso de los desarrolladores, se registran diversas frases en el sitio web de la firma que utilizadas para definir a la RBPAMC: "bondades de esta maravillosa zona geográfica" "En Lagos del Mar, estamos por producir un casamiento entre naturaleza e inteligencia". Las mismas, conllevan indicios de una concepción de la naturaleza de tipo romántica y dócil, pero a la vez incompleta, al necesitar de la inteligencia de la firma. Además, para hacer referencia a la naturaleza mencionan: "Tierra, arena, fauna, flora y cielo. Agua salada mansa. Lagos naturales y artificiales. Laguna, Mar, wind surf, kayak. Silencio y barullo de vida". De esta definición se desprende una idea del entorno basado principalmente en la tranquilidad, la aclaración del agua salada como "mansa" y el silencio como rasgo distintivo, va en relación con la imagen que presentan del consumidor o posible inversor. En este sentido expresan: "la búsqueda de lo natural representa la clara decisión de alternar alejándose de lo urbano. Significa programar la actividad familiar con precisión y deseos de mejorar la calidad de vida".

Estos fragmentos del discurso dejan entrever concepciones de naturaleza que no se basan en características ecológicas distintivas del territorio, sino desde los

usos que se pueden hacer de ella, principalmente orientados al ocio y la recreación. La promesa de conciliar naturaleza e inteligencia brinda una idea de naturaleza que es necesario ordenar y planificar desde el talento del grupo inmobiliario. En este esquema, los beneficios que otorga la naturaleza solo pueden ser recibidos por un determinado perfil de consumidor: quien puede acceder a una urbanización cerrada alejada de la vida urbana con una “naturaleza” diagramada para su disfrute.

Una mención especial merece la visión de conservación del área protegida que expresan los desarrolladores. Conciben al área protegida desde sus usos múltiples, tomando como ejemplo de gestión a seguir a la Reserva de Biosfera Península de Valdéz, ya que permite usos privados de las zonas de transición. Esta consideración no es inocente, ya que apelan a una figura de conservación elaborada en función de los intereses económicos que puede brindar un ANP. La multiterritorialidad se expresa en el posicionamiento de autoridad y dogmatismo de los desarrolladores inmobiliarios al recuperar un esquema de conservación proyectado desde un organismo internacional como UNESCO. Encuentran en esta figura un amparo y legitimidad en su discurso en pos del desarrollo urbano.

Para la firma inmobiliaria las tareas de conservación de biodiversidad competen a la Reserva Natural y al Refugio de Vida Silvestre del ANP. Tareas entendidas desde la “preservación”. Estas apreciaciones dialogan de manera directa con su noción de sustentabilidad y la mirada sobre los vecinos autoconvocados. En síntesis, su discurso propone una conservación limitada a la preservación, reducida a una apreciación estética del territorio y a las posibilidades de ocio y recreación en la cual otros agentes se encargarán de los aspectos ecológicos.

REFLEXIONES FINALES

Considerar la conservación como parte de un escenario global atravesado por la acumulación de capital implica cuestionar las formas de utilización, clasificación, valorización y apropiación de la naturaleza a escala local. En este caso, a la luz del conflicto por la urbanización de un sector de la Reserva de Mar Chiquita. Como punto

de partida se atendió a la dimensión social de la conservación de áreas protegidas considerando al conflicto como parte de la dinámica territorial. Para ello se recuperaron definiciones que entienden al territorio desde sus aspectos conflictivos y se priorizó la dimensión simbólica, focalizando principalmente en el discurso de los desarrolladores inmobiliarios, sin desconocer que existen otros interlocutores desde y hacia los cuales orientan su discurso.

La decisión de entender el conflicto como "ambiental" radicó en que los principales actores manifiestan formas de gestión del territorio desde lo que entienden como sustentabilidad. A partir de esto, se reconstruyó la visión que los desarrolladores inmobiliarios tienen sobre la naturaleza y la conservación. El territorio es concebido principalmente desde sus atributos estéticos y forma parte de un imaginario romántico del área protegida presentada como refugio ante la vorágine de la vida urbana. No obstante, se trata de una naturaleza que debe ser ordenada y sus habitantes "educados" en temas ambientales desde la inteligencia de la firma. Sobre este punto, sus propuestas de educación ambiental acordadas con el Municipio evidencian el acompañamiento de otros actores locales para el desarrollo del proyecto.

Lo expuesto hasta aquí evidencia que los aspectos económicos que incentivan el proyecto de urbanización se articulan con aspectos simbólicos, los cuales adquieren un peso predominante en las formas de apropiación territorial de los desarrolladores inmobiliarios. Además, estos aspectos les permiten manifestar argumentos dogmáticos sobre la viabilidad de un modelo de gestión flexible. En este escenario, cabe preguntarse si estamos ante un actor clave a tener en cuenta en la gobernanza de la reserva.

Luego de este recorrido surgen nuevos interrogantes: ¿Qué puntos de contacto y distancia se registran respecto de los modos de habitar de la comunidad local y colectivos movilizados? ¿Cómo conciben al territorio el resto de los actores relevantes en el conflicto? A partir de aquí se proyectan nuevas vías de indagación para complementar el análisis del discurso, atendiendo por ejemplo, al proceso de conformación del Parque Nacional y las productividades que se desprenden del conflicto.

REFERENCIAS

1. **Apostolopoulou, Evangelia y Adams, William.** "El capitalismo neoliberal y la conservación en la era postcrisis. La dialéctica del acaparamiento "verde" y "antiverde" en Grecia y el Reino Unido". Cortes Vázquez, José Antonio y Oriol, Beltrán (Coords) *Repensar la conservación. Naturaleza, mercado y sociedad civil*. Barcelona: Universitat de Barcelona Edicions. 2014: 27-56.
2. **Astelarra, Sofía.** *Disputas territoriales y ambientales por la reinención de "la isla". El caso del conflicto "Colony Park" en la primera sección de islas del delta del Paraná, Partido de Tigre*. 2017. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Tesis doctoral.
3. **Brockington, Dan y Duffy, Rosaleen.** "Capitalism and Conservation: The production and reproduction of biodiversity conservation" *Antipode*: 2010, 42 3:469-484.
4. **Cabral, Victoria; Gorostegui-Valenti, Ariadna y García, Germán.** "El desarrollo como frontera de la conservación" *Letras Verdes*: 2019, 26:35-50.
5. **Cabral, Victoria.** "Discursos de la prensa digital sobre el conflicto por la urbanización cerrada en un área protegida de la provincia de Buenos Aires". *Territorios*: 2022, 47:1-22.
6. **De Mattos, Carlos.** "Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana". *Nueva Sociedad*: 2007, 212: 82-96.
7. **Dudley, Nigel.** *Directrices para la aplicación de las categorías de gestión de áreas protegidas*. Suiza: UICN. 2008.
8. **Durand, Leticia.** "¿Todos ganan? Neoliberalismo, naturaleza y conservación en México". *Sociológica*: 2014, 82: 183-223.
9. **Ferrero, Brian y Arach, Omar.** "Introducción". Ferrero, Brian (comp.) *Islas de Naturaleza. Perspectivas antropológicas sobre políticas de conservación*. Rafaela: Ediciones UNRaf. 2019, 19-50.
10. **Ferrero, Brian.** "Conservación y comunidades: una introducción". *Avá. Revista de Antropología*, 2014, 24: 11-33.
11. **Gudynas, Eduardo.** "Concepciones de la naturaleza y desarrollo en América Latina". *Persona y Sociedad*: 1999, 13 1:101-125.
12. **Haesbaert, Rogério.** "Del mito de la desterritorialización a la multiterritorialidad". *Cultura y representaciones sociales*: 2013, 8 15: 9-42.
13. **Hajer, Maarten.** *The Politics of Environmental Discourse: Ecological Modernization and the Policy Process*. New York: Oxford University Press. 1995.
14. **Hernández, Facundo Martín.** "El avance de la frontera urbana privada en la región Litoral-Marítima Bonaerense: causas y consecuencias". *XI Jornadas de Sociología*. 2015. Disponible en: <https://www.academica.org/000-061/681>
15. **Igoe, Jim y Brockington, Dan.** "Neoliberal conservation: A brief introduction". *Conservation & Society*: 2007: 5 4:432-449.
16. **Jaramillo González, Edgar Samuel.** "Acerca de la investigación en mercados de tierra urbana en América Latina". *Documentos CEDE*: 2013, 22: 1-25.
17. **Lezama, José Luis.** *La construcción social y política del medio ambiente*. México: El Colegio de México. 2004.

18. **Maçano Fernandes, Bernardo**. "Sobre la tipología de los territorios". Saquet, Marcos Aurelio y Sposito Eliseu Savério (Org.) *Territórios e territorialidades: teorias, processos e conflitos*. São Paulo: Expressão Popular. 2009, 197-215.
19. **Merlinsky, Gabriela**. "Una sociología reflexiva para el análisis de los conflictos ambientales. Notas teórico-metodológicas en torno a dos estudios de caso". *Debate Público. Reflexión de Trabajo Social*:2015,5 10: 29-41.
20. **Navarro, Pablo y Diaz, Capitalina**. "Análisis de contenido". Gutiérrez, Juan y Delgado, Juan (coords.) *Métodos y técnicas cualitativas de investigación en ciencias sociales*. Madrid: Síntesis. 1995, 177-224.
21. **Noel, Gabriel y Abrantes, Lucia**. "De insensatos y casas sobre arena: Responsabilidad Política, activismo social y legitimidad moral en el marco de un conflicto ambiental en una ciudad de la Costa Atlántica Argentina". *Política & Trabalho Revista de Ciências Sociais*: 2021,55: 37-62.
22. **Pintos, Patricia**. "Humedales en disputa a las puertas de Buenos Aires. Comunes urbanos, espacialidades injustas y conflicto". Merlinsky, Gabriela (Comp.) *Cartografías del conflicto ambiental en Argentina 3*. Buenos Aires: CICCUS. 2020,29-53.
23. **Pintos, Patricia**. "Extractivismo inmobiliario y ficciones neoliberales de la naturaleza. Aportes para su teorización e identificación de mecanismos". Pintos, Patricia y Astelarra, Sofía (Coord.) *Naturalezas neoliberales. Conflictos en torno al extractivismo urbano-inmobiliario*. Buenos Aires: El Colectivo. 2023, 29-54.
24. **Rodríguez, Esteban Hernán y Klier, Gabriela**. "¡Estallar las imágenes! Naturaleza y extractivismo inmobiliario en la costa de Hudson, Berazategui". *Tabula Rasa*: 2024, 52:261-285.
25. **Romero, Hugo**. "Comodificación, exclusión y falta de justicia ambiental.". Delgado Mahecha, Ovidio y Hellen Cristancho Garrido (Eds). *Globalización y territorio: Reflexiones geográficas en América Latina*. Bogotá: Biblioteca Abierta. 2009, 243-291.
26. **Santos, Carlos**. *¿Qué protegen las áreas protegidas?: conservación, producción, Estado y sociedad en la implementación del Sistema Nacional de Áreas Protegidas*. Montevideo: Ediciones Trilce. 2011
27. **UNESCO**. *Biosphere reserves: the Seville Strategy and the Statutory Framework of the World Network*. París: UNESCO.1996.
28. **Vaccaro, Ismael; Beltrán Oriol y Paquet, Pierre**. "Antropología de la conservación. Naturaleza, Estado, mercado y cultura". Santamarina Campos, Beatriz (Ed) *Geopolíticas Patrimoniales*. Valencia: Germananía. 2012:29-53.
29. **Van-Dijk, Teun**. "Análisis Crítico del Discurso". *Revista Austral de Ciencias Sociales*:2017,30: 203-222.
30. **Wertheimer, Marina**. "Renovación, extractivismo y conflicto ambiental en la costa norte de Buenos Aires". *Cadernos Metrópole*: 2021,23 50: 67-98.
31. **Wilensky, Alberto**. *La promesa de la marca: cómo diferenciarse en un escenario caótico*. Buenos Aires: Temas, 1998.

Fuentes:

Lagos del Mar (2017) Lagos del Mar. Lo que hay que saber. 3/4/ 2017. Documento disponible en http://www.lagosdelmar.com.ar/descargas/2017_04_02_memo.pdf

Redacción 0223, (26 de noviembre de 2019) Lagos del Mar: las aclaraciones de los desarrolladores antes de una sesión clave. 0223. <https://www.0223.com.ar/nota/2019-11-26-20-29-0-lagos-del-mar-sesion-clave-por-la-ordenanza-de-zonificacion>

Redacción 0223, (11 de diciembre de 2019) Lagos del Mar: son 360 las familias que esperan por la resolución del conflicto. 0223. <https://www.0223.com.ar/nota/2019-12-11-11-55-0-lagos-del-mar-son-360-las-familias-que-esperan-por-la-resolucion-del-conflicto>

Redacción La Gazeta de Mar Chiquita (6 de febrero de 2019). Lagos del Mar emitió dos comunicados. La Gazeta de Mar Chiquita.

Redacción La Gazeta de Mar Chiquita (6 de diciembre de 2019). Comunicado de prensa de Lagos del Mar. La Gazeta de Mar Chiquita.