



## La costa como zona de sacrificio. Significaciones y valoraciones mercantiles en torno al ecosistema costero. Una propuesta metodológica con Atlas.ti

The coast as a sacrifice zone. Meanings and market-based assessments about the coastal ecosystem. A methodological proposal with Atlas.ti

 Camila Trencó

camila.trencó@outlook.com

Centro de Investigaciones Geográficas (CIG), Instituto de Investigaciones en Humanidades y Ciencias Sociales (UNLP - CONICET), Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata, Argentina

Recepción: 09 Junio 2023  
 Aprobación: 09 Agosto 2023  
 Publicación: 01 Noviembre 2023

**Cita sugerida:** Trencó, C. (2023). La costa como zona de sacrificio. Significaciones y valoraciones mercantiles en torno al ecosistema costero. Una propuesta metodológica con Atlas.ti. *Geograficando*, 19(2), e136. <https://doi.org/10.24215/2346898Xe136>

**Resumen:** En el marco del estudio de caso “Dunamar SA”, que refiere a un “*Proyecto de ampliación de la planta urbana de Claromecò*”, el presente trabajo tiene el objetivo de explorar y sistematizar las significaciones y valoraciones que poseen los actores privados y estatales respecto del ecosistema dunícola-costero, y los discursos que elaboran sobre sus propias prácticas en el territorio. La herramienta metodológica de este trabajo es el software de análisis cualitativo Atlas.ti, con el cual se analizan un recurso audiovisual y una entrevista. Se abordan conceptos de la ecología política y de la geografía crítica para pensar el extractivismo urbano/inmobiliario del siglo XXI y la concepción de la naturaleza en el proyecto neoliberal y neoextractivista. La investigación arroja como resultados la existencia tanto en los actores privados como estatales de valoraciones mercantiles (Martínez Alier, 2008), según las cuales la naturaleza es vista como un recurso al que se le puede “sacar provecho”, y aumentar su rentabilidad es la única manera de conseguir el “desarrollo” y el “crecimiento”.

**Palabras clave:** Software Atlas.ti, Valoraciones mercantiles, Extractivismo urbano/inmobiliario, Mercantilización de la naturaleza, Ecosistema dunícola-costero.

**Abstract:** Based on a case study, this paper aims to explore and systematize the meanings and evaluations held by private and state actors regarding the coastal dune ecosystem and the discourses they construct about their own practices in the territory. The methodological tool used in this study is the qualitative analysis software Atlas.ti, which is used to analyze an audiovisual resource and an interview. Concepts from political ecology and critical geography are addressed to reflect on 21st-century urban/real estate extractivism and the conception of nature in the neoliberal and neo-extractive project. Research reveals the existence of market-based assessments (Martínez Alier, 2008) among both private and state actors, whereby nature is seen as a resource that can be exploited for profit, and increasing profitability is seen as the only way to achieve “development” and “growth.”

**Keywords:** Software Atlas.ti, Market valuations, Urban/real estate extractivism, Commodification of nature, Coastal-dune ecosystem.



## INTRODUCCIÓN

El proyecto urbano en cuestión forma parte del objeto de investigación de la tesina de grado de la autora, en la cual uno de los objetivos es explorar aquellas significaciones y valoraciones que lleva a cabo el desarrollador inmobiliario “Dunamar SA” sobre el ecosistema dunícola-costero y sobre su proyecto inmobiliario. Otro objetivo es analizar esas valoraciones en términos comparativos con las de los actores gubernamentales locales. Ambos objetivos son tema del presente trabajo. La estrategia metodológica, basada en el análisis cualitativo y en la utilización del software Atlas.ti, parte de la recuperación de dos materiales audiovisuales: una entrevista al desarrollador inmobiliario por parte de una productora televisiva regional, y, por otro lado, un acto de inauguración de una sección del proyecto urbano Dunamar SA (en el que participa el desarrollador junto al delegado local y al intendente municipal). Ambos materiales fueron recuperados de sus medios de divulgación digitales.<sup>1</sup>

Algunas de las preguntas que recorrerán las inquietudes y el cuerpo de este trabajo son: ¿cómo significan los actores estudiados el ecosistema costero? ¿Qué piensan de este tipo de proyectos urbanísticos privados? ¿Qué ideas de “desarrollo” tienen? ¿Qué relación hay entre las valoraciones del actor privado y las del gobierno local? ¿En qué sentido este proyecto inmobiliario puede caracterizarse como extractivista?

FIGURA N° 1.  
Visualización de la localidad de Claromecó, partido de Tres Arroyos, provincia de Buenos Aires, Argentina



Fuente: figura extraída de: [https://www.researchgate.net/figure/Figura-2-Distrito-de-Tres-Arroyos\\_fig2\\_314255197](https://www.researchgate.net/figure/Figura-2-Distrito-de-Tres-Arroyos_fig2_314255197)

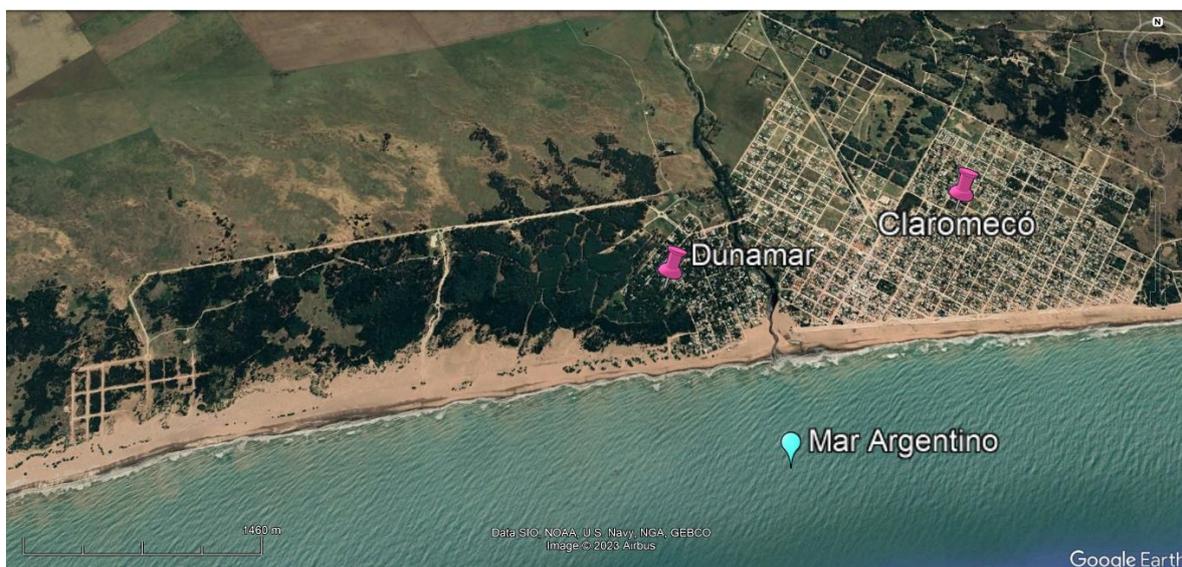
Durante las últimas décadas, con pinos, acacias y eucaliptos, se han mega-forestado las cadenas dunares bonaerenses (Argentina) y se han montado barrios cerrados y semi-cerrados que buscan ofrecer nuevos paisajes y nuevas prácticas para sectores sociales con el poder adquisitivo suficiente para costearlos. Estos proyectos de barrios se promocionan como “paraísos”, jactándose de fusionar bosque y mar y de representar un espacio de descanso “único” y “exclusivo” (Hernández, 2009). Mientras tanto, mercantilizan espacios de naturaleza, avanzando sobre bienes comunes y bienes públicos como la línea de costa, apropiándose del sistema dunar y comprometiendo, con su degradación, entre muchas otras cosas, la fuente de agua potable (el acuífero costero) que abastece a la localidad.

El conflicto se vincula con que este tipo de proyectos inmobiliarios asocia la posibilidad del ocio y del contacto con la naturaleza con la compra de tierras en un paisaje “natural”, en detrimento de la totalidad del ecosistema dunar-costero y de la calidad de vida de quienes viven por fuera del barrio privado, a quienes, a través de un proceso de generalizada fragmentación y exclusión social, se les priva y/o dificulta el acceso a la costa y a espacios comunes, como el arroyo Claromecó, o las áreas medanosas, y se afecta negativamente el acceso al agua potable. Además, quienes se encargan del desarrollo de estos proyectos de barrio impactan en la vida de las personas que viven fuera de ellos al construir una estructura discursiva que naturaliza la desigualdad socio-territorial y al establecer una “idea común” de que la gestión urbana es progreso y desarrollo para todxs, cuando en realidad lo es para unos pocos.

El proyecto titulado .Proyecto de Ampliación de la Planta Urbana de Claromecó. Dunamar<sup>2</sup> está emplazado en una zona de 420 hectáreas al oeste de la localidad balnearia de Claromecó, en el partido de Tres Arroyos, provincia de Buenos Aires, lindante con el océano Atlántico y con el arroyo Claromecó. Contempla un ecosistema costero y dúnico con zonas aún vírgenes y otras ya intervenidas por diversas actividades antrópicas, como la forestación y fijación de médanos, la apertura de caminos entre ellos, edificaciones, entre otras.

FIGURA N° 2.

Vista aérea de los balnearios. Separados por el arroyo Claromecó: a la izquierda, el proyecto de “barrio-parque” Dunamar, y a la derecha, Claromecó. A la izquierda del trazado urbano de Dunamar y a la derecha del de Claromecó pueden observarse, por un lado, cadenas medanosas y, por el otro, zonas parcialmente forestadas



Fuente: (Google Earth, 2022).

FIGURA N° 3.

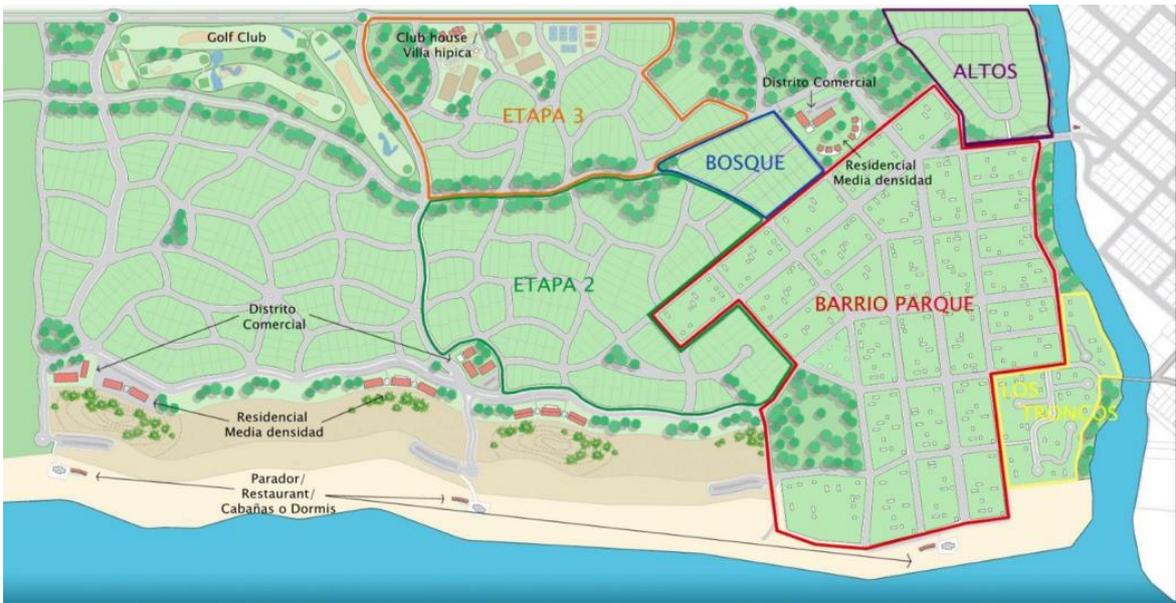
Señala el área urbanizable según el Master Plan y la normativa. Puede constatarse la presencia de forestación (y hacia el Este, urbanización) sobre casi toda el área del sistema dunícola, incluyendo la primera cadena de médanos.



Fuente: Extraída del Expediente mencionado.

FIGURA N° 4.

Master Plan de la fracción 1902 P.



Fuente: Extraída del mismo expediente.

FIGURA N° 5.  
Captura de la Página Web<sup>3</sup> del proyecto inmobiliario



Según el Expediente N° 4116-287701/2020 (Evaluación de Impacto Ambiental), el objetivo del emprendimiento es desarrollar, en la parcela 1902, la ampliación del área urbana de Claromecó, por medio de un barrio (supuestamente abierto) en el Barrio Parque Dunamar. Tras la determinación de la línea de ribera, tanto oceánica como fluvial, la superficie es de 2.370.544 m<sup>2</sup>. En el expediente se enumeran las siguientes acciones:

- La mayoría del área parcelable será para vivienda unifamiliar de baja densidad (cerca al 90 %) y la minoría será de media densidad. Inicialmente el área parcelable estará ubicado en la zona costera, por detrás de los 250 metros de restricción según el decreto 3202/06, y evitará insertarse en el área de baja densidad.
- Se realizarán 600 parcelas unifamiliares, 10 parcelas de mediana densidad (7 multifamiliares y 3 con destino a hotelería) y 3 parcelas comerciales.
- El diseño de las vialidades se ajustará a fin de evitar la interrupción del acceso público vehicular a la playa.
- Se preservará el bosque existente, minimizando la extracción de especies y evitando movimientos de suelos (excavaciones/rellenos).
- Se fijarán los médanos, se forestarán abras y se consolidarán las zonas sin bosque.
- Se prevén el mejorado de calles, red de distribución de energía interna, red de abastecimiento de agua para consumo, desagües pluviales generales.
- El servicio de energía eléctrica y alumbrado público en la zona es provisto por la Cooperativa de Servicios Públicos y Sociales de Claromecó.
- El parcelamiento contará con un sistema de explotación, almacenamiento y distribución de agua centralizado. Los propietarios de las parcelas no podrán realizar perforaciones por su cuenta.

En las localidades mencionadas se han identificado diversas problemáticas socio-ambientales que han sido objeto de preocupación en los últimos años por parte de grupos ambientalistas y de científicos y asociaciones civiles y profesionales. Para comprender esto, es importante destacar brevemente las actividades humanas y sus implicaciones socio-ambientales.

El ecosistema dunícola-costero es el hogar de sistemas terrestres y marinos, donde la arena, el viento, el agua de mar y el agua de lluvia interactúan en un equilibrio dinámico y vital. Los médanos desempeñan un

papel fundamental en este equilibrio, ya que funcionan como grandes depósitos de arena. La arena fluye naturalmente impulsada por los vientos y las corrientes oceánicas, no sólo alimentando las playas, sino también protegiendo la tierra firme de la erosión causada por el viento y la salinidad excesiva (Celsi, MacLean, Yezzi y Triches, 2010).

Además, la cadena de médanos juega un papel central en la formación del acuífero, capturando las precipitaciones y proporcionando agua subterránea de alta calidad utilizada por las comunidades locales. Por otro lado, el ambiente dunícola alberga una amplia y diversa biodiversidad, y brinda hábitat a flora y fauna endémicas, como el subarbusto yuyo moro, la flor “Don Diego de la noche”, la monjita dominicana, el tucu tucu austral y la lagartija de las dunas, entre otras especies. La vegetación nativa desempeña un papel crucial en el equilibrio dinámico de los procesos ambientales que regulan la estructura y el funcionamiento de este ecosistema. Además, proporciona espacios y recursos para la fauna autóctona y contribuye al equilibrio de la sedimentación, pues permite un intercambio efectivo de arena entre las dunas y las playas, lo que ayuda a mitigar la erosión y regular el escurrimiento superficial (Isla, Bertola y Cortizo, 2009). La cadena de médanos, al desempeñar funciones irremplazables de protección costera y almacenamiento de agua potable, tiene un valor social significativo al proporcionar un suelo seguro y agua de calidad para consumo, así como acceso a entornos naturales prístinos que son cada vez más apreciados, pero también más vulnerables, entre otros beneficios.

La identificación de las significaciones, concepciones y valoraciones de los actores será puesta en relación con el desarrollo teórico que hacen algunos autorxs sobre el extractivismo urbano/inmobiliario y sobre la noción de mercantilización. Se partirá de la hipótesis de que tales sentidos y valoraciones están estrechamente relacionados con las prácticas extractivistas, ya que son, de alguna manera, aquellas que promueven, dan lugar a y legitiman esas prácticas privadas sobre el territorio.

El proyecto inmobiliario se desarrolla, en gran parte, gracias a que existe, como diría Gudynas (2009) hablando de extractivismo “un estilo de desarrollo basado en la apropiación de la naturaleza. (p. 188), que se caracteriza por una particular modalidad de producción que supone la utilización de los bienes comunes a un ritmo que no es compatible con los tiempos de reposición impuestos por la naturaleza.

Ejemplos de esto son la mega-forestación y fijación de los médanos, su fragmentación mediante calles o construcciones, y, en general, el impacto en un ecosistema que no podría recuperarse si tuviese que seguir el ritmo acelerado del mercado inmobiliario y de los intereses privados sobre los bienes comunes. La erosión costera, el sacrificio del acuífero de agua potable, la pérdida de biodiversidad: todos tienen ritmos geológicos y biológicos en absoluto incompatibles con los tiempos del acelerado capitalismo actual. Este tipo de emprendimientos supone la urbanización del ecosistema dunícola-costero con el fin de volverlo habitable y visualmente atractivo, pero acaba transformándolo drásticamente, poniendo en juego la transformación de ambientes y ecosistemas nativos. Como dice Pintos (2017), colisionando con la promesa esgrimida en los productos publicitarios: “el acercamiento a una naturaleza prístina, la que como podrá suponerse dejará de serlo de forma permanente a partir de todos los cambios producidos sobre la topografía y los ecosistemas nativos” (p. 30).

Harvey (2013), por su parte, explica que el capitalismo como período históricamente específico indujo la disociación entre Naturaleza y Sociedad para manipularla sin restricciones. La producción capitalista (y la privatización de la naturaleza) no ayuda a satisfacer las necesidades en general, pero sí satisface las necesidades de ganancia. El capital neoliberal recorre el mundo en su búsqueda, poniendo precio a todo lo que encuentra y determinando el destino de la naturaleza a partir de ese momento.

La ecología política tiene claro que es la episteme del capitalismo le brinda a este un accionar eficaz: la desposesión, el cercamiento, la conquista de territorios y de los cuerpos, la explotación económica de los pueblos subalternizados y de los espacios naturales y los bienes comunes. La idea moderna que escinde Cultura (idea de progreso/conocimiento científico) y Naturaleza (fuerza exuberante, supuesta fuente inagotable de recursos) se materializa, según Machado Araoz (2009), en dos direcciones: la des-sacralización

de la naturaleza y la des-naturalización de lo humano. Un médano se vuelve un desierto, una zona de sacrificio más. Mientras tanto, lo humano se relega al consumo de turismo en la costa, muy lejos de alcanzar una mirada común, social y ecosistémicamente sostenible.

Siguiendo a Svampa (2014), en la Argentina, especialmente en la región de la Patagonia, la idea de un territorio que se puede sacrificar evoca sombrías reminiscencias, ligadas a la concepción de "territorios vacíos" (expresados en la metáfora del desierto) que se utilizó a finales del siglo XIX para restringir y eliminar a las poblaciones indígenas, desvalorando sus aspectos culturales y su hábitat.

Hoy en día, funcionarios públicos y actores privados hacen uso de la idea de desierto<sup>4</sup> y presentan el desarrollo urbano inmobiliario en el ecosistema dunícola-costero como una imperdible oportunidad productiva. Además, en aras de la ideología del progreso y la modernización, las comunidades y localidades establecidas en estas áreas quedan invisibilizadas, las economías regionales son devaluadas o sus crisis se acentúan, todo ello con el propósito de allanar el camino para la implementación de nuevos modelos de desarrollo que, en última instancia, actúan como agentes de apropiación territorial (Svampa, 2014). En la lógica del neoliberalismo extractivista, las zonas de sacrificio se erigen como territorios subalternos destinados a soportar el peso de la depredación ambiental y social. Estas zonas se convierten en espacios cuyo destino está prefigurado por el imperativo de la extracción de recursos, sin importar los costos humanos y ecológicos.

## METODOLOGÍA

La estrategia metodológica comenzó con la transcripción de los dos materiales de análisis mencionados y el traslado de estos a la base del software Atlas.ti. A partir de las transcripciones, se realizó un análisis de tipo inductivo en el que frases y palabras clave fueron segmentadas y luego codificadas de modo exhaustivo (organizadas en códigos y en grupos de códigos), con el objetivo de ordenar la información textual, visualizar fácilmente la información obtenida, hallar conceptos/palabras y sentidos centrales, y con ellos explorar las significaciones y los discursos de los actores. Tal exploración de sentidos se llevó a cabo en varias rondas de análisis y por medio de la asignación de algunas categorías analíticas provisionales (como "naturaleza", "desarrollo", "sostenibilidad").

Se considera que, en gran parte, el valor de la utilización del software mencionado se vincula con la posibilidad que brinda de realizar un análisis tanto hermenéutico como lexicométrico, lo que permite adentrarse cómodamente en los intersticios de las palabras y en las dificultades que puede representar la exploración de los sentidos presentes, por ejemplo, en los discursos.

La metodología cualitativa, basada en el análisis documental, busca explorar y analizar las valoraciones que los actores sociales (privados y estatales) tienen sobre el ecosistema dunícola-costero y los discursos que elaboran sobre sus prácticas en el territorio. Se hace énfasis en la perspectiva de los actores, y se identifican sus propias enunciaciones y "categorías nativas" (Guber, 2001) para luego relacionarlas con las prácticas de apropiación de la naturaleza y del territorio.

Se busca corroborar la hipótesis de que los actores privados y los actores estatales poseen concepciones y visiones muy cercanas entre sí, que tienen que ver con lo que Martínez Alier (2008) define como lenguajes de valoración mercantiles y también con lo que Leff (2004) nombra como racionalidad económica e instrumental.

El recorte temporal de esta investigación se limita al período 2020-2022, ya que en él se realizan, por parte de la productora TeveArte en el Programa "Historias de Campo", la entrevista al desarrollador inmobiliario (en septiembre de 2020) y la cobertura por parte de la radio local del acto de inauguración (febrero de 2022) de un nuevo acceso a la playa en el marco del proyecto mencionado.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

La metodología aplicada sobre la exploración de las fuentes y los recursos mencionados fue de utilidad para identificar las concepciones y valoraciones de los actores sobre el ecosistema costero, y arrojó luz sobre sus significaciones respecto del desarrollo, lo urbano, la comunidad, el crecimiento, la gestión sustentable, entre otras cuestiones.

*“La obra es evidencia de la forma de pensar del municipio en cuanto a lo ambiental”.* (Julián Lamberti, delegado Municipal de Claromecó, en el marco del acto de inauguración de una avenida que funciona como bajada de vehículos a la playa).

La identificación de las significaciones y valoraciones de los actores, puesta en relación con el desarrollo teórico que hacen algunos autorxs sobre la relación sociedad-naturaleza, procuró corroborar la hipótesis de que tales sentidos y valoraciones están profundamente ligados a valoraciones mercantiles sobre la naturaleza y a racionalidades en búsqueda del beneficio particular. Impera la racionalidad económica e instrumental (Leff, 2004) como forma de pensar y actuar de los actores privados y públicos, para quienes los bienes comunes y el ambiente se consideran principalmente como medios para alcanzar fines económicos y utilitarios.

FIGURA N° 6.  
Lista de Códigos por orden de densidad de aparición.

Buscar códigos	
Nombre	Enraizamien... ▼
<input type="radio"/>  Crecimiento~	8
<input type="radio"/>  Normativa costera	5
<input type="radio"/>  Tranquilidad del turista	5
<input type="radio"/>  Alianza privado-municipio	5
<input type="radio"/>  Paseo hermoso	4
<input type="radio"/>  Gestión	4
<input type="radio"/>  Cuidado del medioambiente	3
<input type="radio"/>  Perseverancia	3
<input type="radio"/>  Turismo	3
<input type="radio"/>  Exclusividad	3
<input type="radio"/>  Descomprimir la actual bajada a la playa~	2
<input type="radio"/>  Acceso a la playa	2
<input type="radio"/>  Bajada a la playa	2
<input type="radio"/>  Balneario sustentable	2

Fuente: (Elaboración propia con la utilización del Software Atlas.ti)

Luego de segmentar frases relevantes en relación con el objetivo general, fueron codificadas en términos clave (algunos, respetando las propias palabras de los actores —como *Crecimiento* y *Paseo hermoso*—, y otros, condensándolos en ejes temáticos —como *Exclusividad* . *Alianza privado-municipio*—).

FIGURA N° 7.  
Nube de palabras de las Secciones Segmentadas (al interior de los códigos).



Fuente: Elaboración propia con Atlas.ti.

A partir de los conceptos considerados relevantes (ya sea por su densidad discursiva o porque expresan concepciones útiles para el análisis), se elaboraron los siguientes ejes problematizadores:

### A) Crecimiento

Es explícito que entre los actores existe una visión común sobre el “Desarrollo” y el “Crecimiento”. La noción de “Crecimiento” es la que tiene mayor densidad de aparición, y es compartida por todos los actores. “(...) Realmente creo que estamos en un día histórico para lo que es la urbanización de Claromecó y su crecimiento. Esto demuestra ese crecimiento (...) Este camino significa un futuro, significa el crecimiento, significa más tranquilidad, más cuidado, más orden...”. Son palabras del intendente de Tres Arroyos, Carlos Sánchez.

“Quiero agradecerle al intendente por la mirada que tiene, de crecimiento; el camino es fantástico, es la ampliación de la zona urbana, el cuidado del medioambiente, un Claromecó con proyección a muchos años más”. Son dichos de Alejandro Burgauer, dueño de la firma Dunamar SA.

Esta noción está reiteradamente relacionada con el turismo: “crecimiento turístico” tiene que ver con el caudal de turistas, con el avance de la urbanización y el tránsito de vehículos. No se habla de crecimiento desde ninguna otra óptica.

### B) Desarrollo

En un momento en el que está de moda hablar de *desarrollo* (ya sea sostenible, sustentable, inclusivo...), el concepto aparece mencionado sólo dos veces, únicamente bajo las ideas de “Desarrollo cuidado” y “Desarrollo del turismo”. Pareciera que la noción que lo reemplaza es la de *Crecimiento*. Asimismo, la idea de desarrollo cuidado está asociada a “generar el menor impacto ambiental negativo posible” (con lo que se asume el impacto) mientras sí se busca generar “un impacto económico positivo”.

El dueño de la firma inmobiliaria es claro: “El mundo se pelea por el desarrollo del turismo. De hecho, el turismo por definición en economía es mano de obra intensiva, prestación de servicios”. Afirma que esa es su apuesta.

Se reproduce un discurso desarrollista que concibe la expansión urbana, inmobiliaria y hotelera como el generador instantáneo de mejoras en las condiciones socio-económicas y de empleo del pueblo. Prevalece una visión economicista del desarrollo, una valoración mercantil de la naturaleza.

El Master Plan del proyecto Dunamar se jacta de realizar proyectos urbanísticos “sustentables”. Cuando el

delegado dice “La idea mía y del intendente y de todo el equipo de trabajo es un Claromecó sustentable. Un Claromecó sustentable requiere de procesos de este estilo, de acompañar el crecimiento turístico con obras (...)”, no se refiere más que a la inauguración del trayecto vehicular y al Master Plan privado. No se refiere en absoluto a medidas municipales o locales que tengan el objetivo de algún tipo de gestión basada en la sostenibilidad; incluso, el actor privado se alegra de defender la “actividad turística como demandante de mano de obra intensiva”. Es interesante recuperar a Mota y Sandoval (2016), quienes señalan que el sistema capitalista y el desarrollo sostenible son antagónicos, pues la esencia y el propósito fundamental del capitalismo es aumentar y acumular su capital a través de la explotación ilimitada de la naturaleza y del trabajo humano, lo cual es incompatible con la sostenibilidad ambiental y la justicia social.

### C) Tranquilidad del barrio vs. Bienes públicos

Descomprimir el barrio parece más importante que reglamentar la bajada y el acceso de vehículos a la playa.<sup>5</sup> La “tranquilidad” del barrio es vista como algo a explotar; por ello, deben garantizarse nuevos accesos vehiculares que estén “por fuera” de la zona de viviendas. No importa si impactan negativamente en el ecosistema al apropiarse de bienes públicos (como el acceso a la costa), degradando (la cadena de médanos, la playa, la vegetación nativa lindante al Arroyo Claromecó) y poniendo en riesgo el acuífero costero que abastece de agua potable a la localidad. La tranquilidad del turista se impone sobre todo, y el “paraíso” del bosque (exótico y ficticio) se impone sobre la totalidad del ecosistema y la comunidad.

Un aporte interesante para pensar la aparente dicotomía tranquilidad del barrio/bienes públicos es el aporte de Stengers y Pignarre (2018), en el cual las *alternativas infernales* son algunas de las estrategias clave del capitalismo para lograr la naturalización de la violencia, el despojo y la apropiación de, por ejemplo, bienes públicos como la costa y los médanos. En este sentido, en los discursos de los actores se presentan, a través de laberintos discursivos, dicotomías “insalvables”: ¿dinamizar el desarrollo urbanístico sobre ecosistemas frágiles o perpetuar el tránsito de vehículos y el descontento del turista? Insisten en que hay que elegir, pero en realidad ellos mismos toman las decisiones.

### D) Exclusividad

“Inicialmente esto se cerró porque la presión por saber qué estaba pasando acá dentro era demasiada, ahora está la alternativa de poner un puesto de control...”, dice el desarrollador inmobiliario Alejandro Burgauer. Aún se desconoce si se tomarán estas medidas, que significarían un barrio semi-cerrado o cerrado, lo que profundizaría su carácter exclusivista y segregador.<sup>6</sup>

El avance del capital privado sobre los bienes comunes y sobre el espacio público tiende a producir configuraciones territoriales bajo la forma de urbanizaciones privadas como countries y barrios privados (Svampa, 2004). En el litoral marítimo bonaerense, el avance del capital privado ha propuesto configuraciones urbanas que implican procesos de segregación urbana, con la creación de espacios-guetos (Hernández, 2009) caracterizados por la fragmentación y la polarización social, y por un fuerte impacto socio-ambiental negativo.

El desarrollador dice: “No todos podrán bajar con vehículo a la playa...”. Ciertamente, tendrán prioridad en bajar a la playa aquellos que vivan en el barrio parque o en los nuevos lotes de Dunamar SA. Así, la facilidad o dificultad para acceder a la playa dependerá de la posibilidad de acceso a los lotes más cotizados por la

cercanía al mar (lotes que el desarrollador afirma haber sacrificado en el marco de la normativa local, pero se puede ver que efectivamente hay zonas loteadas).<sup>7</sup> El capital nunca se sacrifica.

En sus libros *El nuevo imperialismo* (2005) y *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo* (2014), Harvey examina cómo el proyecto neoliberal ha llevado a una mayor mercantilización de la naturaleza, expandiendo el alcance del mercado a través de la privatización y la comercialización de bienes y servicios antes considerados comunes o públicos. Para ello, señala el autor, se parte de la conversión de la naturaleza en una mercancía, y, en los sentidos y significaciones analizadas en este trabajo, hay sin duda varios movimientos simbólicos que dan cuenta de que la costa es concebida como una mercancía, más allá de que en los discursos se intenten expresar, no sin ambigüedad, nociones ligadas al sentido, por ejemplo, de “comunidad”, o de “sustentabilidad”. En palabras de Leff (2009), estamos sometidos a la racionalidad de un poder concentrador de la riqueza, generador de insustentabilidad y desigualdad.

### E) Alianza sector privado-municipio

El agente privado, el intendente y el delegado local funcionan en una articulación bastante explícita, racional y burocratizada. Los múltiples agradecimientos entre los actores y las referencias explícitas al trabajo en conjunto denotan que el municipio, la delegación, los grupos inmobiliarios, la justicia y los medios de comunicación trabajan en meticulosas alianzas que permiten el cumplimiento de los objetivos de lucro de unos pocos. La delegación de la localidad balnearia enfrenta la toma de decisiones sin articular con instituciones y agrupaciones civiles, tanto sociales como ambientales, y sin llevar a cabo ningún tipo de consulta popular formal. Con respecto al puesto de control mencionado: “... dejarlo abierto o cerrado... un poquito al criterio de los funcionarios municipales”. ¿Quién decide qué cosa? No es que no quede claro, sino que justamente deciden en conjunto. Recuperando a Pintos y Narodowski (2012), el desmantelamiento de la planificación estatal y la vinculación Estado-mercado brindan las condiciones necesarias para la reproducción de este modelo.

El aporte de Martínez Alier (2016) es muy valioso para entender cómo los poderes públicos y las empresas quieren imponer el lenguaje económico, con el auto-mérito de realizar un estudio de impacto ambiental (una mera obligación) y prometiendo un análisis costo-beneficio con externalidades traducidas a dinero y beneficios para el turismo, y por lo tanto, para la “comunidad”. Desde ya, muchas veces esos lenguajes no son compartidos y dan lugar al surgimiento de resistencias.

Harvey (2003) ayuda a pensar cómo la urbanización capitalista convierte la producción del espacio en parte de la dinámica de acumulación, entendiendo la ciudad como un medio clave para la capitalización del excedente y para la práctica de formas de acumulación por desposesión que implican el avance de la mercantilización sobre ámbitos hasta entonces cerrados para el mercado, como los ecosistemas naturales. Mientras tanto, Viale (2013) explica que las alianzas entre el municipio y el sector privado nada tienen que ver con una planificación estatal en pos del interés general, sino que favorecen la especulación inmobiliaria mediante los privilegios concedidos por quienes ocupan cargos en los diferentes niveles del Estado. Los espacios prístinos y los espacios públicos son absolutamente sacrificables en virtud del “crecimiento” de la ciudad y, como bien señala el autor, de la generación de renta para las corporaciones inmobiliarias que se comportan como corporaciones extractivistas.

### CONCLUSIONES

Ciertos sentidos están ligados a valoraciones mercantiles que dan lugar a dinámicas territoriales basadas en un proceso de dominación y de apropiación que promueve la construcción de fronteras de segregación y desigualdad, impacta negativamente y diferencialmente a nivel socioambiental y se reproduce y sostiene

gracias a la existencia de complejas relaciones de poder (la acumulación por desposesión, la apropiación de bienes comunes y públicos, la transgresión de la normativa por encima de los derechos socioambientales): las bases del extractivismo inmobiliario.

El análisis detallado de los discursos y significados expresados por los actores involucrados en la exploración del presente estudio revela una compleja interacción entre valoraciones, intereses económicos y dinámicas de poder. Mediante la metodología aplicada y el uso de herramientas de análisis, se ha podido identificar cómo ciertos conceptos como "crecimiento", "desarrollo", "comunidad", "sustentabilidad", son utilizados estratégicamente por los actores para promover sus propias agendas y prioridades. La noción predominante de "crecimiento" se relaciona estrechamente con el turismo y la expansión urbana, centrando la atención en aspectos económicos y utilitarios. Por otro lado, el concepto de "desarrollo" se menciona de manera más limitada y, en muchos casos, parece ser eclipsado por la idea de "crecimiento". Se destaca la orientación económica del desarrollo, subrayando su asociación con la generación de impacto económico positivo, mientras que el impacto ambiental tiende a ser asumido como un costo necesario. La dicotomía entre la "tranquilidad del barrio" y la preservación de "bienes públicos" como el acceso a la playa revelan tensiones entre la expansión urbanística y la conservación del entorno natural. Los intereses privados tienden a prevalecer, incluso a expensas de la degradación del ecosistema y la apropiación de recursos públicos. La noción de "exclusividad" evidencia la tendencia hacia la creación de espacios exclusivos y segregados, en la que los intereses privados prevalecen sobre el bienestar comunitario y la preservación del entorno. Esto se manifiesta, entre otros aspectos, en la búsqueda de control y acceso selectivo a la playa, lo que acentúa las divisiones socioeconómicas y ambientales. La alianza entre el sector privado y el municipio se presenta como una fuerza impulsora en la toma de decisiones y en la implementación de proyectos, lo que resalta la influencia de los intereses económicos en la planificación y gestión del territorio. Esta colaboración entre actores poderosos refuerza la mercantilización de la naturaleza y la promoción de un modelo de desarrollo urbano orientado hacia la acumulación de capital.

Se puede afirmar que la acción antrópica sobre el ambiente se extiende, lo que implica futuros riesgos graves, debido principalmente a las alianzas estatales-privadas en pos de intereses particulares, al incumplimiento de la normativa socio-ambiental y a la falta de un plan estratégico, integral y consciente de gestión de costas y organización territorial y urbana. Esta idea puede contrastarse, en primer lugar, al notar que, cuando las normativas vigentes son transgredidas, los intereses privados y particulares avanzan sobre el ambiente natural y sobre los múltiples (y vitales, pues son derechos) bienes que este ofrece a la comunidad, y embisten contra la posibilidad de planificar una localidad balnearia socialmente justa y económicamente sostenible. Sólo medidas de organización concretas que den la importancia debida a la preservación del ecosistema permitirán un buen desarrollo de la vida social en la región. Mientras tanto, el plan de gestión municipal debe contemplar los riesgos y los impactos socioambientales de sus actividades no sólo evaluando el presente sino también pensando en los impactos futuros, ya que de la mano del cortoplacismo hay caminos que pueden ser calamitosos para las economías y la calidad de vida de las comunidades de los pueblos y las ciudades costeras.

## NORMATIVA

Decreto 3202/06. Expediente N° 2400-2735 de 2006. Códigos de Ordenamiento Urbano de los Municipios de la Costa en atención a las prescripciones emergentes de la Ley N° 12.257.

Decreto Ley N° 8912/77, Ley N° 11723 de Protección de los Recursos Naturales y del Ambiente, ley de Forestación y otras normas aplicables. Recuperado de <https://normas.gba.gob.ar/documentos/BLYyecQV.html>

Estudio de Impacto Ambiental. Proyecto de ampliación de la planta urbana Claromecó. Dunamar. Recuperado de Ampliación Planta Urbana de Dunamar, Claromecó. Disponible en [www.tresarroyos.gov.ar](http://www.tresarroyos.gov.ar)

Ley N° 12257 (gba.gob.ar). Código de agua - Régimen de protección; conservación y manejo del recurso hídrico de la Provincia de Buenos Aires.

## OTRAS FUENTES

“Acá también hay carpinchos”: un nieto de Gesell avanza con un barrio de lujo en los médanos de Claromecó – *Todo Provincial*

“La cultura de la camioneta en la playa va a tener que tener limitaciones” - *La Voz del Pueblo*

Dunamar TeveArte Productora - Historias de Campo (entrevista al desarrollador inmobiliario Alejandro Burgauer. Septiembre de 2020. YouTube. Disponible en: [https://www.youtube.com/watch?v=DH\\_QNpZdcXo&t=1161s&ab\\_channel=TevearteProductora](https://www.youtube.com/watch?v=DH_QNpZdcXo&t=1161s&ab_channel=TevearteProductora)

La historia del soñador que sembró árboles en el desierto - *Pulso Geselino*. Disponible en: <https://www.pulsogeselino.com.ar/la-historia-del-sonador-que-sembró-arboles-en-el-desierto/>

Quedó inaugurada la nueva bajada de Dunamar – *Vía País*. Disponible en: <https://viapais.com.ar/tres-arroyos/quedo-inaugurada-la-nueva-bajada-de-dunamar/>

## REFERENCIAS

- Celsi, C. E., Mac-Lean, D., Yezzi, A. y Triches, M. (2010). *Dunas Costeras de la Pampa Austral. Biodiversidad, ecología y conservación entre el río Quequén Salado y el balneario Pehuen Có*. Buenos Aires: Ed. Gráfica Latina.
- Guber, R. (2001). *La etnografía. Método, campo y reflexividad*. Buenos Aires: Norma.
- Gudynas, E. (2009). Diez tesis urgentes sobre el nuevo extractivismo: Contextos y demandas bajo el progresismo sudamericano actual. En *Extractivismo, política y sociedad* (pp. 187-225). Quito: CAAP (Centro Andino de Acción Popular)-CLAES (Centro Latinoamericano de Ecología Social).
- Gudynas, E. (2009). Diez tesis urgentes sobre el nuevo extractivismo: Contextos y demandas bajo el progresismo sudamericano actual. En Centro Andino de Acción Popular –CAAP y Centro Latinoamericano de Ecología Social –CLAES (Eds.), *Extractivismo, política y sociedad* (pp. 187-225). Quito: CAAP (Centro Andino de Acción Popular)-CLAES (Centro Latinoamericano de Ecología Social).
- Harvey, D. (2005). El “nuevo” Imperialismo: acumulación por desposesión. En *Socialist Register N° 40*. Buenos Aires: CLACSO.
- Harvey, D. (2013). *Ciudades Rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- Hernández, F. M. (2009). Urbanizaciones privadas en América Latina, los “guetos” del Siglo XXI. El caso del crecimiento de countries y barrios privados en la costa atlántica argentina. Observatorio Geográfico de América Latina. *XVIII Encuentro de Geografías de América Latina (EGAL)*. Universidad Nacional de Córdoba (UNC).
- Isla, F., Bertola, G. y Cortizo, L. C. (2009). Dinámica litoral de la costa de Tres Arroyos y San Cayetano, Buenos Aires. *Revista de la Asociación Geológica Argentina*, 64(4), 657-671.
- Leff, E. (2004). *Racionalidad ambiental. La reapropiación social de la naturaleza*. Ciudad de México: Siglo XXI.
- Leff, E. (2009). De la racionalidad económica a la crisis y de allí a las alternativas. *OSAL*, 25.
- Machado Aráoz, H. (2009). Ecología política de la modernidad. Una mirada desde Nuestra América. XXVII Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología. VIII Jornadas de Sociología de la Universidad de Buenos Aires. Asociación Latinoamericana de Sociología, Buenos Aires.
- Martínez Alier, J. (2008). *Ecologismo de los pobres*. Barcelona: Icaria.
- Mota, L. y Sandoval, E. (2016). La falacia del desarrollo sustentable, un análisis desde la teoría decolonial. *Iberoamérica Social: revista-red de estudios sociales*, VI, 89-104.

- Pintos, P. (2017). Extractivismo inmobiliario y vulneración de bienes comunes en la cuenca baja del río Luján. En A. M. Vázquez Duplat (Comp.), *Extractivismo urbano: debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Buenos Aires: Editorial El Colectivo-Centro de Estudios y Acción para la Igualdad. Fundación Rosa de Luxemburgo.
- Pintos, P. y Narodowski, P. (2012). *La privatopía sacrílega: Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján*. Buenos Aires: Imago Mundi. Bitácora Argentina. Recuperado de <http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/libros/pm.796/pm.796.pdf>
- Stengers, I. y Pignarre, P. (2018). *La Brujería Capitalista. Prácticas para prevenirla y conjurarla*. Buenos Aires: Editions La Decouverte, Hekht libros.
- Svampa, M. (2004). *La brecha urbana. Countries y barrios privados*. Buenos Aires: Capital Intelectual.
- Svampa, M. (2005). *La sociedad excluyente: La Argentina bajo el signo del neoliberalismo*. Buenos Aires: Taurus.
- Svampa, M. (2014). ¿Territorios vacíos o territorios en disputa? Las sociedades locales, ¿entre las promesas incumplidas del desarrollo regional y el establecimiento de zonas de sacrificio? ¿Compite el avance de la explotación de yacimientos no convencionales con economías regionales preexistentes? En *20 mitos y realidades del fracking* (pp. 147-159). Buenos Aires: El Colectivo.
- Svampa, M. y Viale, E. (2014). *Maldesarrollo. La Argentina del extractivismo y el despojo*. Buenos Aires: Katz Editores.
- Viale, E. (2013). *El extractivismo urbano*. Buenos Aires: ComAmbiental.

## ANEXO

### *Anexo N°1*

La flecha amarilla indica las zonas loteadas con acceso directo a la playa. La flecha azul indica el acceso vehicular inaugurado. Residentes ajenos a los barrios de Dunamar SA tendrían dificultades en el acceso a la playa, ya que deberían atravesar los trazados urbanos del barrio-parque Dunamar o incluso el de Claromecó, para finalmente llegar, bajo vigilancia, al acceso único. Queda en evidencia la búsqueda de control y acceso selectivo a la playa, lo que acentúa las desigualdades socioeconómicas y ambientales.

## NOTAS

- 1 Quedó inaugurada la nueva bajada de Dunamar y Dunamar (<https://viapais.com.ar/tres-arroyos/quedo-inaugurada-la-nueva-bajada-de-dunamar/>).
- 2 Enlace al expediente: <https://www.tresarroyos.gov.ar/recursos/archivos/Ampliacion-de-la-Planta-Urbana-de-Claromeco.pdf>
- 3 Dunamar - Claromecó (<https://dunamar.com.ar/>)
- 4 <https://www.pulsogeselino.com.ar/la-historia-del-sonador-que-sembro-arboles-en-el-desierto/>
- 5 “La cultura de la camioneta en la playa va a tener que tener limitaciones” - La Voz del Pueblo (<https://lavozdelpueblo.com.ar/noticia/115131-%E2%80%9CLa-cultura-de-la-camioneta-en-la-playa-va-a-tener-que-tener-limitaciones%E2%80%9D%0A>)
- 6 Dunamar SA ya cuenta con un barrio que posee una entrada única y un puesto de video-vigilancia las 24hs. Los Troncos (<https://dunamar.com.ar/dunamar-lostroncos>)
- 7 Ver Anexo.