

descajanegrizar el baldío

Rodrigo García de Cossio | MPAA16



Fotografía del autor. Baldío en la calle Thames 1935
Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Pag.1: 18 de Septiembre 2025
Pag.3: 10 de Febrero 2026





descajanegrizar el baldío

Autor: Rodrigo García de Cossio

Directora: María Auxiliadora Galvéz Pérez

Universidad Politécnica de Madrid

Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid

Departamento de Proyectos Arquitectónicos

Máster de Proyectos Arquitectónicos Avanzados 16

Tesis Fin de Máster

Febrero 2026

A Goyo

RESUMEN

Esta investigación analiza un conjunto de terrenos baldíos estatales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como parte de una red infraestructural urbana invisibilizada. A partir del relevamiento de quince parcelas vacantes y la selección de cuatro casos de estudio, el trabajo examina cómo estos espacios —insertos en la trama regular y formalmente improductivos— concentran disputas vinculadas a los regímenes de control, uso y apropiación del territorio, la gestión pública y la ecología urbana.

Mediante una metodología que combina trabajo de campo, análisis normativo, entrevistas a colectivos locales y cartografías críticas, la investigación descompone el baldío en sus componentes materiales, biológicos y políticos: sus fronteras físicas, sus habitantes no humanos, sus memorias arquitectónicas y sociales, y los dispositivos administrativos que regulan su invisibilidad. Este abordaje permite identificar patrones recurrentes de ocultamiento, control y espera que atraviesan tanto la gestión estatal como las lógicas del mercado inmobiliario.

El estudio se apoya, además, en el análisis de prácticas desarrolladas por artistas, paisajistas y colectivos multidisciplinares que han operado sobre terrenos vacantes para hacer visibles sus conflictos y potencialidades, aportando herramientas críticas para su lectura y activación. Lejos de proponer una solución tipológica, el trabajo plantea una serie de estrategias de visibilización y lectura territorial que permiten comprender estos baldíos como infraestructuras activas dentro de un sistema urbano más amplio.

Como resultado, la investigación propone un desplazamiento conceptual: pasar del baldío entendido como parcela aislada a su lectura como parte de una infraestructura viva, articulada con redes hídricas, ecológicas y sociales existentes. Este cambio de enfoque abre nuevas posibilidades para repensar la gestión del suelo estatal, el rol del proyecto y las formas contemporáneas de habitar la ciudad.

Palabras clave: baldío | caja negra | infraestructura | Ciudad de Buenos Aires | territorio | paisaje

ABSTRACT

This research analyzes a set of state-owned vacant lots in the city of Buenos Aires as part of an invisibilized urban infrastructural network. Based on the survey of fifteen vacant parcels and the selection of four case studies, the work analyzes how these spaces—embedded within the regular urban fabric and formally unproductive—concentrate disputes related to regimes of territorial control, use, and appropriation, public management, and urban ecology.

Through a methodology that combines fieldwork, regulatory analysis, interviews with local collectives, and critical cartographies, the research disassembles the vacant lot into its material, biological, and political components: its physical boundaries, its non-human inhabitants, its architectural and social memories, and the administrative devices that regulate its invisibility. This approach makes it possible to identify recurring patterns of concealment, control, and waiting that cut across both state management and real-estate market logics.

The study also draws on the analysis of practices developed by artists, landscape architects, and multidisciplinary collectives who have operated on vacant land to render visible its conflicts and potentialities, contributing critical tools for its interpretation and activation. Rather than proposing a typological solution, the research puts forward a set of strategies of visibility and territorial reading that allow these vacant lots to be understood as active infrastructures within a broader urban system.

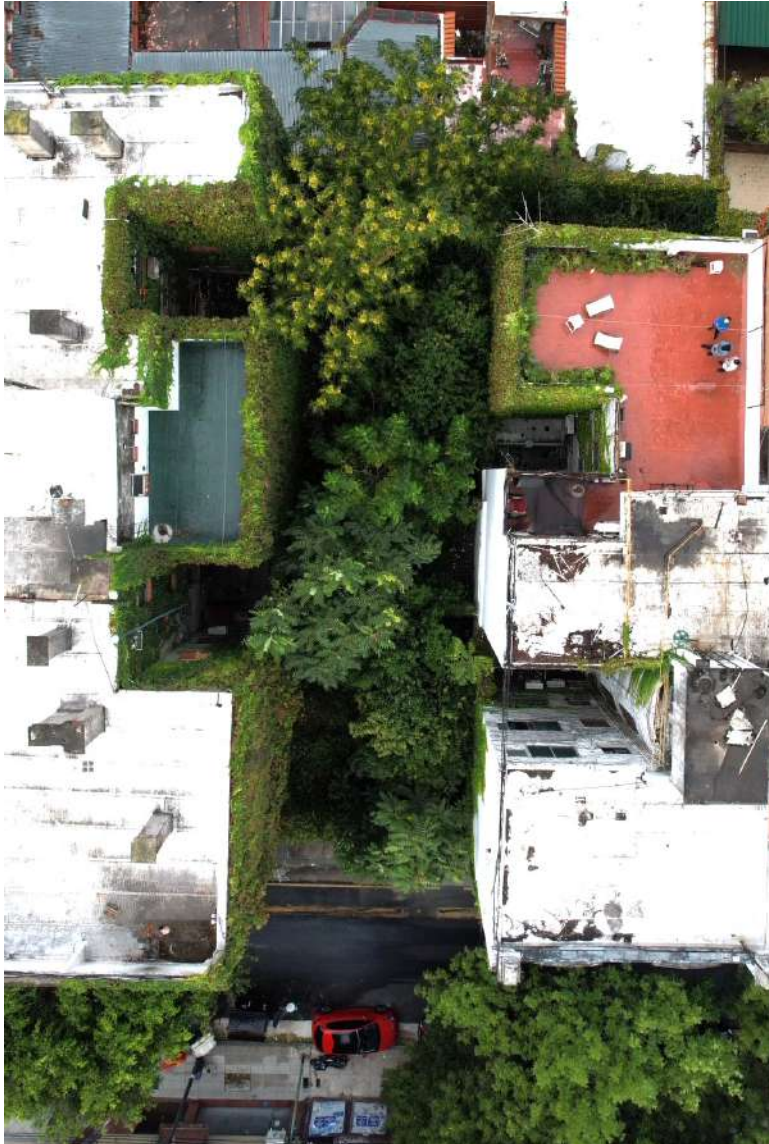
As a result, the research proposes a conceptual shift: moving from an understanding of the vacant lot as an isolated parcel to its reading as part of a living infrastructure, articulated with existing hydrological, ecological, and social networks. This change in perspective opens up new possibilities for rethinking the management of state-owned land, the role of design, and contemporary forms of inhabiting the city.

Keywords: vacant lot | black box | infrastructure | City of Buenos Aires | territory | landscape

01. Introducción	16
02. Genealogía	34
PERFORAR LO REAL	39
OBSERVAR, CAMINAR Y CARTOGRAFIAR EL TERRITORIO	43
RE NATURALIZAR EL ASFALTO	45
PERFORAR, CARTOGRAFIAR Y RENATURALIZAR EL BALDÍO	51
03. Marco socio-político	56
LA CUADRÍCULA	61
EL BALDÍO PRIVADO COMO HERRAMIENTA DE ESPECULACIÓN	65
EL BALDÍO COMO OPORTUNIDAD TEMPORAL	69
EL BALDÍO EN MANOS DEL ESTADO	75
04. Gobernanzas	84
RED DE ACTORES	89
FRONTERA POLÍTICA	93
HABITANTES NO-HUMANOS	105
05. Baldío infraestructural	124
06. Infraestructura Viva	146
07. Conclusiones	162
Anexo	
LISTADO DE INMUEBLES A SUBASTAR	04
FICHAS: 4 CASOS DE ESTUDIO	14
MARCO LEGAL	52



introducción



**[01] Baldío Acuña de Figueroa 981. Cortesía de Relieve.
Fotografía de Fernando Schapochnik. CABA, 2022**

El baldío no se aborda aquí como un objeto en sí mismo, sino como un vehículo crítico para interrogar las políticas de gestión del suelo público y el funcionamiento de las infraestructuras estatales en la ciudad contemporánea. Lejos de entenderse como un vacío urbano o un residuo de la planificación, el baldío se concibe como una caja negra: un dispositivo aparentemente inerte que, al ser abierto, revela un conjunto de problemáticas urbanas estructurales. Entre ellas, las formas de gobernanza que inciden sobre el territorio, la producción de fronteras políticas dentro de la ciudad, los mecanismos de control y domesticación de la naturaleza, y la sistemática invisibilización de habitantes no humanos.

Estas problemáticas no se restringen exclusivamente al baldío como parcela vacante, sino que se extienden a un conjunto más amplio de infraestructuras ecológicas urbanas que han sido progresivamente ocultadas o clausuradas por el aparato estatal. Infraestructuras que se tornan inaccesibles tanto en términos físicos (como arroyos entubados o terrenos tapiados) como en términos informacionales, al no existir plataformas públicas de libre acceso que las integren. En este sentido, el baldío funciona como un punto de entrada privilegiado para cuestionar la forma en que la ciudad administra aquello que no produce renta inmediata, pero que cumpliría con funciones ambientales, sociales y territoriales.

La elección de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) como marco contextual de esta investigación se fundamenta en una serie de condiciones urbanas, políticas y territoriales que la convierten en un caso particularmente significativo. En primer lugar, el reciente proceso de subasta nacional de terrenos estatales, iniciado a fines de 2024, introduce un escenario crítico en relación con la gestión del suelo público, al concentrar una cantidad relevante de baldíos dentro de un tejido urbano consolidado. Este proceso se inscribe en un contexto de fuerte tensión política en torno al manejo de la tierra estatal, marcado por una ampliación de las facultades del Poder Ejecutivo nacional en detrimento de instancias legislativas y de participación ciudadana.



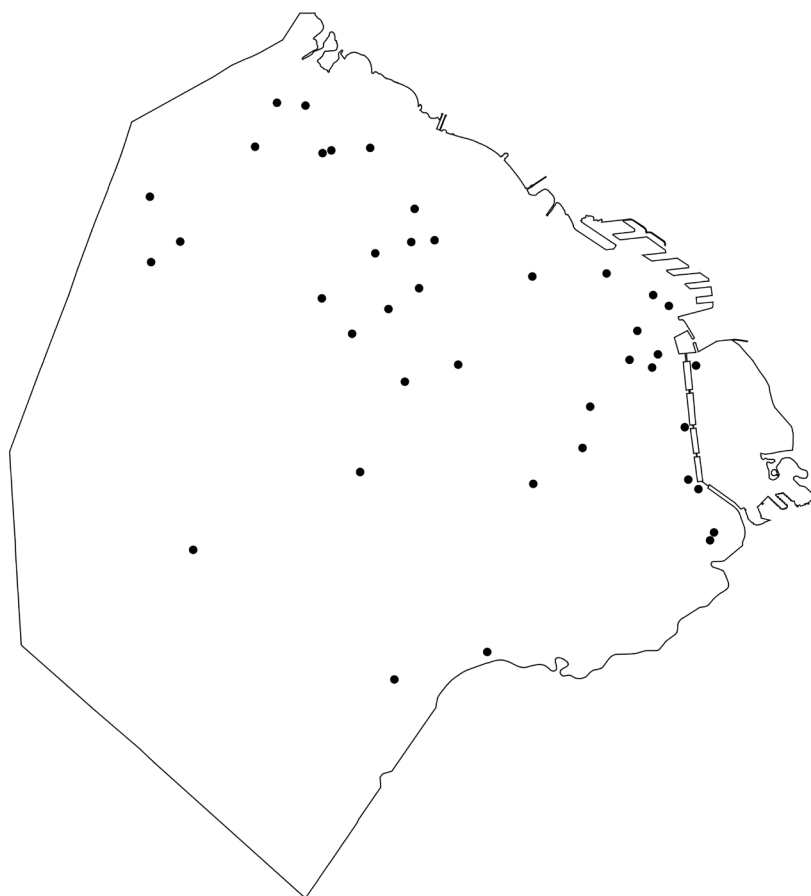
[02] Baldíos en subasta según decreto 950/2024.
Agencia de Administración de Bienes del Estado. CABA 2024-26.

Al mismo tiempo, Buenos Aires presenta una historia sostenida de acción ciudadana y organización vecinal, a partir de la cual numerosos espacios verdes han sido recuperados por presión colectiva, así como la emergencia de colectivos multidisciplinares contemporáneos que inciden activamente sobre el baldío como objeto de intervención y disputa. A ello se suma la alta densidad de terrenos vacantes dentro del área central de la ciudad (con un promedio de 2 baldíos por manzana), lo que refuerza la pertinencia de este territorio como campo de observación.

En este marco, la investigación plantea como hipótesis que los terrenos baldíos estatales de la CABA no constituyen espacios residuales ni improductivos, sino infraestructuras urbanas y ecológicas latentes. Al permanecer sistemáticamente ocultos (tanto en el espacio físico como en el informacional), estos territorios operan como cajas negras del aparato estatal, invisibilizando redes infraestructurales, procesos ecológicos y formas de vida no humanas. La apertura de estas cajas negras, a través de estrategias de visibilización, cartografía crítica y activación territorial, permitiría cuestionar los mecanismos contemporáneos de privatización y control del suelo urbano.

Metodológicamente, la investigación aborda el universo de los terrenos baldíos estatales de la Ciudad a través de un recorte analítico específico. Si bien se consideran y analizan infraestructuras ferroviarias, grandes vacíos urbanos, equipamientos obsoletos y edificaciones abandonadas como parte del sistema territorial más amplio en el que se inscriben los baldíos, el trabajo focaliza sus casos de estudio en el lote vacante tipo, inserto dentro de la trama regular de la ciudad. Este recorte no responde a una exclusión temática, sino a una decisión estratégica: el lote tipo vacío, por su escala doméstica y su aparente improductividad, constituye el eslabón de menor visibilidad dentro de las lógicas de gestión del suelo urbano, operando como un punto ciego tanto para las políticas públicas como para el imaginario colectivo.

Dentro de este universo, se identifican quince inmuebles estatales baldíos, de los cuales se seleccionan cuatro casos que presentan variabilidad en su tamaño y forma (regular e irregular), en sus habitantes no humanos (flora y fauna), sus fronteras políticas



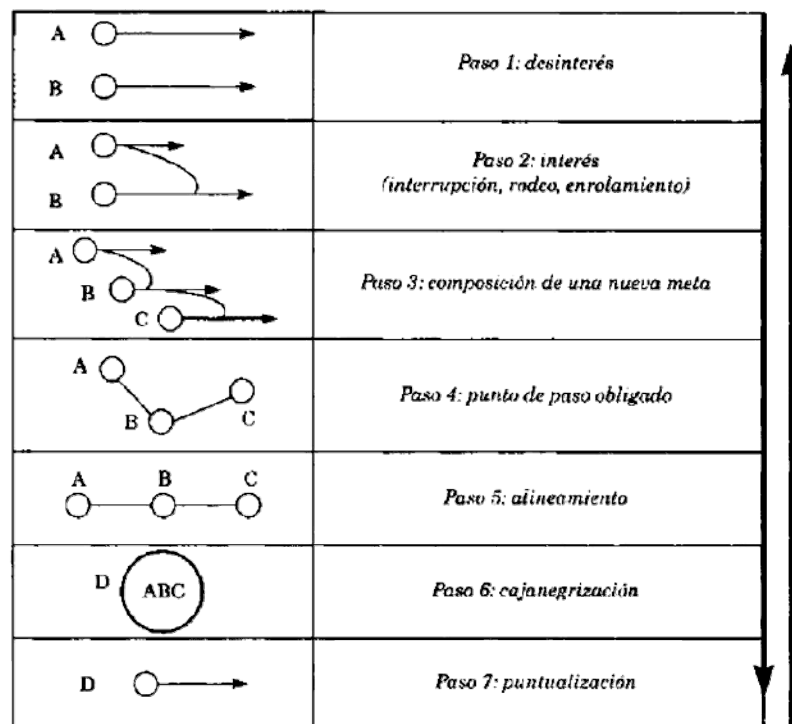
**[03] Ubicación de inmuebles en subasta según decreto 950/2024.
Gráficos del autor. CABA 2024-26.**

con el espacio público (tapiales, rejas, muros o cercamientos provisorios) y su historial legal (entendido como un campo de disputas que incluye tanto las sucesivas configuraciones de propiedad como los reclamos y litigios promovidos por terceros).

El resto de los casos permanece como material de apoyo y contraste en el desarrollo general de la investigación y se presenta de manera sintética en el anexo, a fin de evitar un análisis extensivo y repetitivo.

La metodología combina relevamientos in situ, análisis documental, entrevistas a paisajistas, artistas y colectivos multidisciplinares, para llevar a cabo una lectura crítica de los dispositivos normativos y políticos que actúan sobre estos espacios. Este enfoque permite abordar el baldío no solo como una condición física, sino como un artefacto atravesado por relaciones de poder, marcos regulatorios y dinámicas vivas que exceden ampliamente su delimitación parcelaria.

La estructura del trabajo se organiza en tres grandes bloques. En primer lugar, se desarrolla un marco teórico y genealógico que aborda el baldío desde perspectivas artísticas, arquitectónicas y críticas, introduciendo el concepto de cajanegrización como herramienta para pensar la opacidad de ciertas infraestructuras urbanas. En un segundo momento, se construye un marco político y normativo que analiza la producción del baldío en Buenos Aires a partir de la cuadrícula, la especulación inmobiliaria y los regímenes de la propiedad pública. A continuación, los casos de estudio son abordados inicialmente desde una lectura fragmentaria y situada, atendiendo a sus partes constitutivas. Finalmente, estos mismos casos son reinterpretados en el capítulo final como componentes de un sistema territorial más amplio, permitiendo comprender al baldío no como un objeto aislado, sino como un nodo dentro de una red de infraestructuras vivas que articulan distintas capas de la ciudad.



Cualquier conjunto dado de artefactos puede desplazarse arriba o abajo de esta serie de pasos según el tipo de crisis que experimente. Lo que acaso consideremos, en su uso rutinario, como un solo agente (paso 7), puede revelar estar compuesto por más de uno (paso 6). A su vez, podemos descubrir que estos diversos elementos ni siquiera están alineados (paso 4). Con ello, la historia de las primeras traducciones o cambios que han debido experimentar todos esos elementos puede aparecer ante nuestros ojos, hasta alcanzar de nuevo el estadio en el que cada uno de ellos estaba libre de la influencia de los otros (paso 1).

**[04] Bruno Latour. Esquema de Mediación Técnica.
Pliegue del tiempo y el espacio. La Esperanza de Pandora, 1999.**

CAJANEGRIZAR O DESCAJANEGRIZAR

El concepto de cajaneigrización resulta útil para pensar aquellos objetos, sistemas o territorios que operan en la ciudad sin ser interrogados, aun cuando concentran decisiones técnicas, políticas y sociales de alta complejidad. Desde los Estudios de Ciencia, Tecnología y Sociedad, y particularmente desde la Teoría del Actor-Red desarrollada por Bruno Latour, se propone que los objetos técnicos y los hechos científicos no son entidades dadas ni neutras, sino el resultado de procesos históricos de controversia, negociación y ensamblaje entre actores humanos y no humanos.

En este marco, Latour señala que un artefacto o sistema se convierte en una “caja negra” cuando deja de generar preguntas: cuando su funcionamiento se da por sentado y sus componentes internos dejan de ser visibles o discutidos. En ese estado de estabilización, el objeto se presenta como una unidad cerrada y funcional, evaluada únicamente por lo que produce o permite, mientras que las relaciones de poder, los acuerdos y las disputas que lo hicieron posible quedan relegados al trasfondo. La cajaneigrización no elimina la complejidad del sistema, sino que la desplaza fuera del campo de percepción y debate.

Lejos de constituir un cierre definitivo, esta opacidad puede revertirse. Para Latour, las cajas negras se reabren cuando fallan, cuando cambian las condiciones de uso o cuando emergen nuevas controversias que vuelven a poner en cuestión aquello que parecía estabilizado. La descajaneigrización implica entonces un desplazamiento de la mirada: del objeto entendido como resultado hacia los procesos, relaciones y ensamblajes que lo sostienen.¹ [04]

En el marco de esta investigación, el baldío se inscribe dentro de esta lógica no únicamente como una infraestructura, sino como una caja negra territorial y sociotécnica. A diferencia de las infraestructuras urbanas clásicas (como redes eléctricas o dispositivos técnicos) el baldío no se presenta como un sistema plenamente operativo, sino como un espacio aparentemente vacío, improductivo o en espera. Sin embargo, esta condición

¹ Bruno Latour, *Pandora's Hope: Essays on the Reality of Science Studies* (Cambridge, MA: Harvard University Press, 1999), 219.



[05] Mediación técnica. Arriba: Higienización de baldío luego de recibir denuncias vecinales. Abajo: Re-entubamiento del Arroyo Maldonado tras derrumbamiento del asfalto. CABA, 2014.

de aparente inactividad es precisamente lo que habilita su cajanegrización: al ser leído como “vacío”, el baldío deja de ser interrogado.

En su interior se condensan múltiples capas invisibilizadas: regímenes de propiedad y gobernanza del suelo, infraestructuras en uso y desuso (hídricas, ferroviarias, viales), procesos ecológicos activos, formas de vida no humanas y decisiones administrativas que regulan el acceso, el cierre o la futura transformación del territorio. El baldío opera así como una caja negra del aparato estatal y del mercado, en la que se delegan funciones de control, reserva, especulación o amortiguación ecológica sin que estas sean explicitadas ni debatidas públicamente.

A diferencia de otras cajas negras sociotécnicas, el baldío no se descajanegriza únicamente a partir de fallas técnicas, sino a través de conflictos territoriales y ecológicos que interrumpen su régimen de invisibilidad. Estas “fallas” se manifiestan cuando los procesos vivos que el baldío aloja (vegetación espontánea o fauna urbana) desbordan los límites de lo tolerable para el orden urbano dominante, activando denuncias vecinales y operaciones de mantenimiento, poda o fumigación. En estos momentos, el baldío se vuelve visible como problema, y se abre parcialmente la caja negra que lo contenía, revelando las lógicas de control, saneamiento y domesticación de la naturaleza que regulan su gestión. [051]

Sin embargo, esta forma de descajanegrización no busca comprender ni sostener las infraestructuras ecológicas en juego, sino neutralizarlas o eliminarlas, reinstaurando rápidamente la opacidad del sistema. Frente a ello, la investigación propone prácticas alternativas de descajanegrización (como la cartografía crítica y el registro y la observación de procesos) orientadas no a corregir o solucionar, sino a cuestionar y de explorar lo que puede llegar a ser su propia sociedad u otras sociedades (humanas y no humanas) que dan su forma al mundo. Es decir, tomar una posición cosmopolítica al respecto.²

² Isabelle Stengers, “The Cosmopolitical Proposal,” en *Making Things Public: Atmospheres of Democracy*, ed. Bruno Latour y Peter Weibel (Cambridge, MA: The MIT Press, 2005), 994-1003.



[06] Anuncio. Estudio Bulla + Estudio Normal + Números Primos. Baldío Abierto. CABA, 2023.

Este trabajo se inscribe en una constelación teórica que incluye las aportaciones de Bruno Latour, Isabelle Stengers, Andrés Jaque y Uriel Fogué, entre otros, al comprender la apertura de la caja negra como una estrategia crítica y política. Desde esta perspectiva, la arquitectura deja de ser entendida exclusivamente como un dispositivo formal o funcional para asumirse como una práctica capaz de intervenir en los regímenes de visibilidad, en la producción de jerarquías y en la organización de controversias que atraviesan el territorio. Como señala Andrés Jaque:

“Administrar la percepción colectiva, hacer que las cosas sean visibles, crear y desafiar jerarquías, cajanegrizar o descajanegrizar, o establecer puntos de paso son tareas que pertenecen al dominio de la política. Estas prácticas se producen solo por medio de la movilización de artefactos, sistemas técnicos y dispositivos que forman parte del terreno de lo arquitectónico.”³

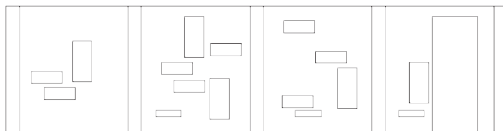
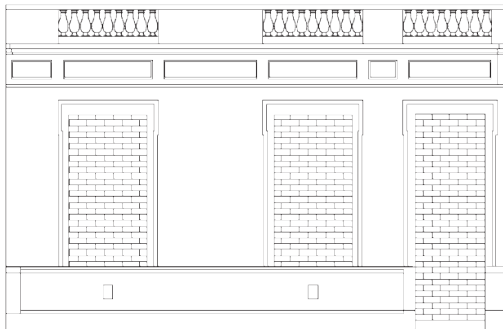
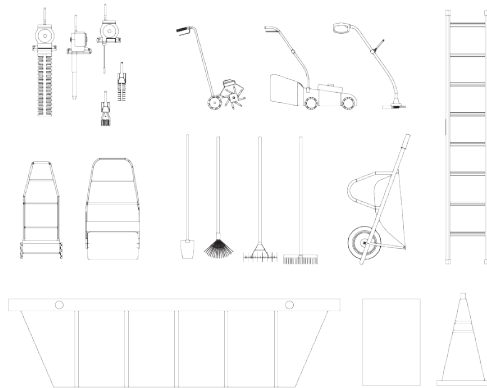
Para que se visibilicen, es necesario ampliar la mirada hacia una dimensión humana y no humana de la política, como bien sostiene la propuesta cosmopolítica de Isabelle Stengers: la ecología urbana exige incorporar flora, fauna, ríos, infraestructura y clima como entidades con intereses propios que deben deliberarse y representarse⁴. O como bien sostiene Uriel Fogué en paralelo, “es necesario escrutar la condición subpolítica de los procesos ecológicos y revisar el estatuto ontológico de los agentes de los ecosistemas”⁵.

Desde este marco, la arquitectura aparece como un medio privilegiado para hacer visibles estas agencias ocultas, no a través de soluciones cerradas, sino mediante dispositivos capaces de señalar, amplificar y poner en tensión los conflictos latentes. Más adelante se analizarán proyectos como Baldío (de Estudio Bulla), la MicroReserva Urbana (de Relieve) y Tapiar Buenos Aires (de Ignacio Unrein) que exploran la apertura de la caja negra

³ Andrés Jaque / Office for Political Innovation, Mies y la gata Niebla: Ensayos sobre arquitectura y cosmopolítica (Barcelona: Puente Editores, 2019), 84.

⁴ Isabelle Stengers, Cosmopolítica I. La guerra de las ciencias, trad. Javier Gutiérrez (Valencia: Ediciones de la Piqueta, 2010), 45.

⁵ Uriel Fogué, Las arquitecturas del fin del mundo: Cosmotécnicas y cosmopolíticas para un futuro en suspenso (Barcelona: Puente Editores, 2022), 18.



[07] Dispositivos de ocultamiento.

Arriba: Instrumentos de higienización Abajo: Tipos de fronteras políticas. Esquemas del autor.

por medio de arquitecturas que denuncian políticas subversivas, amplían los modos de interactuar con el medio urbano y reivindican el “derecho al metabolismo”.⁶ Sus arquitecturas interescalesares son un medio para comenzar una conversación y, principalmente, cuestionar problemas tan arraigados en la sociedad que se encuentran invisibilizados por ella misma.

“Es fundamental entender que la arquitectura es interescalar, es decir, una construcción próxima y pequeña, al mismo tiempo, participa de una enorme transformación del territorio. Esa interescalaridad es algo que, desde una perspectiva eco sistémica, es indiscutible”.⁷

En muchos casos, se trata de experiencias que se sitúan en fricción con las normativas ambientales, legales y urbanísticas vigentes, no para negarlas, sino para evidenciar sus límites y contradicciones. Al encarnar los conflictos entre lo cultural y lo natural, estas arquitecturas no buscan normalizar el territorio, sino señalar aquello que el orden urbano tiende a ocultar. De este modo, la arquitectura se afirma no solo como una herramienta de uso, sino como un medio de representación crítica capaz de hacer visibles las controversias que atraviesan la ciudad y que, como en el caso del baldío, permanecen habitualmente cajanealizadas.

⁶ Uriel Fogué, *Las arquitecturas del fin del mundo: Cosmotécnicas y cosmopolíticas para un futuro en suspenso* (Barcelona: Puente Editores, 2022), 18.

⁷ Andrés Jaque / Office for Political Innovation, *Mies y la gata Niebla: Ensayos sobre arquitectura y cosmopolítica* (Barcelona: Puente Editores, 2019), 84.



**“El Plantoposco desarraiga las
infraestructuras de nuestras ciudades
antropocénicas, fundadas en deseos
edénicos de una naturaleza domesticada
y contenida por el Hombre.”**

- Natasha Myers



genealogía



[09] Gordon Matta Clark. Conical Intersect. Paris, 1975.
Fuente: Centre Pompidou

La apertura de la caja negra que esta investigación propone no es un gesto aislado, sino que se inscribe en una genealogía de prácticas artísticas y colectivas que, desde distintos contextos históricos y disciplinares, han cuestionado las formas dominantes de producción del espacio urbano. Estas prácticas no se limitan a representar el conflicto, sino que lo activan mediante ensamblajes más que humanos. Se producen cartografías críticas, se ponen en tensión los límites entre lo público y lo privado, y principalmente se reformulan las relaciones entre paisaje, infraestructura y formas de vida humanas y no humanas

El paisaje urbano puede entenderse como un entramado dinámico de relaciones materiales, sociales y simbólicas. En este marco, ciertas prácticas artísticas y colectivas no se orientan a la producción de nuevos objetos, sino a la generación de vacíos y discontinuidades que permiten interrogar críticamente lo existente. Estas operaciones abren el territorio a nuevas lecturas, haciendo visibles procesos, conflictos y potencialidades que permanecen ocultos en la experiencia cotidiana de la ciudad.

“Hacer es una práctica de entrelazado, en la que quienes practican enlazan sus propios recorridos o líneas de devenir en la textura de los flujos materiales que componen el mundo vivido. En lugar de leer la creatividad “hacia atrás”, desde un objeto terminado hasta una intención inicial en la mente de un agente, esto implica leerla hacia adelante, como un movimiento generativo en curso, a la vez itinerante, improvisado y rítmico.”⁸

La metáfora textil desarrollada por el antropólogo inglés Tim Ingold permite comprender la potencia de ciertas prácticas artísticas que no se limitan a producir objetos, sino que se insertan en el entramado complejo del mundo para alterarlo desde dentro.

El artista, en este sentido, hace pasar un hilo por el tejido de lo real, lo tensa y lo perfora, generando una apertura que vuelve visibles relaciones, fuerzas y procesos habitualmente naturalizados. La obra, entonces, no se presenta como un

⁸ Tim Ingold, «The textility of making», Cambridge Journal of Economics 34 (2010), 97.



[10] Gordon Matta Clark. Anarchitecture. Nueva York, 1974. Fuente:

¿Construir o deconstruir? Textos sobre GMC. Darío Corbeira

[11] Baldío. Fotografía del autor. Buenos Aires, 2025.

resultado cerrado, sino que —como señala Ingold— “invita al espectador a unirse al artista como compañero de viaje”, acompañando el despliegue de aquello que se manifiesta en el tiempo.

PERFORAR LO REAL

Esta manera de entender la práctica artística encuentra un reflejo paradigmático en la obra de Gordon Matta-Clark en el entramado urbano de Nueva York durante la década de 1970. Sus intervenciones no buscaban añadir nuevos elementos a la ciudad, sino operar sobre lo existente mediante cortes, vacíos y sustracciones que revelaban las capas históricas, sociales y materiales de la arquitectura. Dan Graham describió Conical Intersect como una forma de “ecología urbana”, capaz de hacer visibles los conflictos y superposiciones del entorno construido a través de “intrusiones públicas o cortes en el tejido urbano sin costura”.⁹

En paralelo a estas acciones, Matta-Clark formó parte del colectivo Anarchitecture, constituido en 1974 junto a Suzanne Harris y Tina Girouard, entre otros. Desde allí se pusieron en evidencia problemáticas vinculadas a la vivienda, el deterioro urbano y el trastorno ecológico, al tiempo que se parodiaban y cuestionaban los modelos espaciales heredados del Movimiento Moderno.¹⁰ Más que proponer alternativas formales, Anarchitecture operó como un dispositivo crítico que desarmaba las lógicas normativas de la ciudad, desplazando la atención hacia sus fisuras, excesos y contradicciones.

En el cuaderno de Anarchitecture se contempla un boceto de un llavero donde se anota: “Un catálogo y una apología de espacios cerrados que pueden llevarse en el bolsillo”¹¹. Esa reflexión condensa la inquietud de Matta Clark por el aislamiento y la clausura, temas que reaparecen en sus cortes y en ciertas imágenes donde la ciudad se vuelve casi asfixiante.

⁹ Dan Graham, *Rock My Religion 1965-1990* (Cambridge, MA: MIT Press, 1993), 202, citado en Ángela Juaranz, *Environment: la construcción del medio* (Madrid: Ediciones Asimétricas, 2023), 136.

¹⁰ Ángela Juaranz, *Environment: la construcción del medio* (Madrid: Ediciones Asimétricas, 2023), 133.

¹¹ Gordon Matta-Clark, cuaderno de notas de Anarchitecture, c. 1973 (#1335), E.G.M.-C

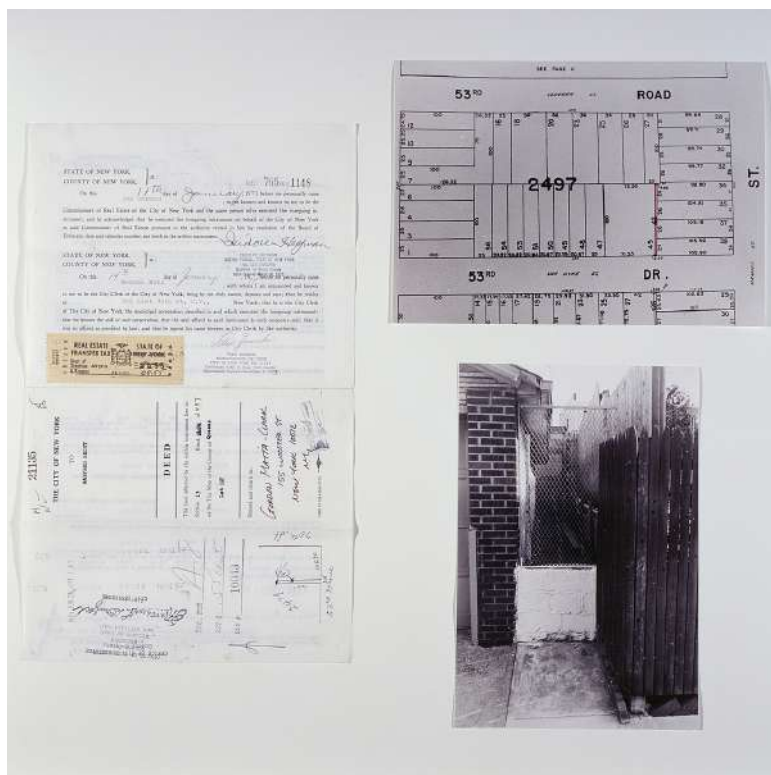
“La imagen, que muestra un poste del que cuelgan dos pesados candados que destacan sobre una pared de ladrillo, es una imagen cerrada, hermética, sin aire. Sin duda este efecto es resultado en parte de la proximidad de la pared con respecto al observador, pero la presencia de los candados confirma temáticamente la sensibilidad claustrofóbica.”¹²

La claustrofobia que atraviesa estas imágenes no remite únicamente a una sensación física de encierro, sino a una condición urbana producida por dispositivos legales y espaciales que fragmentan y clausuran el territorio. El proyecto Fake Estates puede leerse como la radicalización de esta preocupación: un desplazamiento desde la imagen cerrada hacia la estructura misma del parcelario que la produce.

Fake Estates se trata de una serie de quince microparcelas compradas en subastas públicas en Queens y Staten Island por el precio de 25 dólares. Eran fragmentos residuales del parcelario urbano —estrechas franjas entre edificios, pequeños recortes de acera o bordillos— que, aunque legalmente existentes, resultaban impracticables en términos espaciales. A través de su registro mediante fotografías, mapas y datos catastrales, se puso en evidencia las contradicciones del sistema de propiedad y la fragmentación del territorio urbano. Aunque el proyecto quedó inconcluso tras su muerte, Fake Estates estableció una forma de leer la ciudad desde sus restos mínimos y sus discontinuidades.

En una entrevista posterior, el artista subrayó su interés en que el espectador pudiera comprender el desarrollo de las obras: los múltiples registros (fotográficos, cartográficos y textuales) no solo facilitaban su legibilidad, sino que buscaban activar un compromiso crítico con los temas abordados, ya que, en sus propias palabras, “el proceso es lo que domina, emociona o interesa a la gente”.¹³

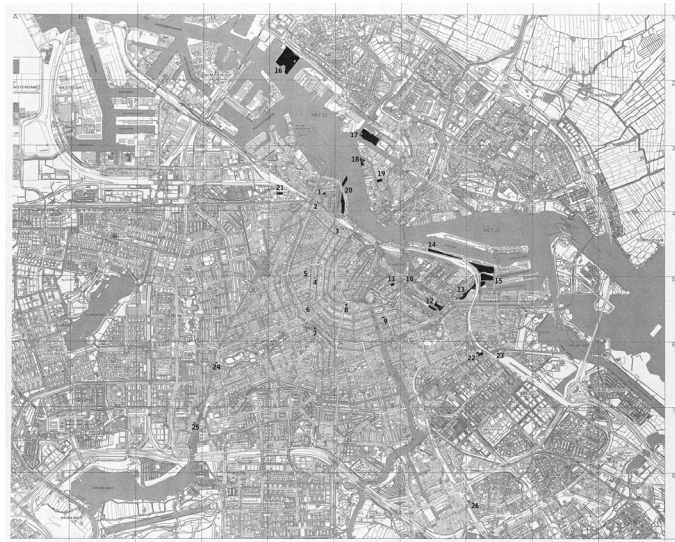
La obra de Gordon Matta-Clark ejerció una influencia decisiva sobre numerosos artistas y colectivos posteriores. El trabajo de



[12] Gordon Matta Clark. Anarchitecture Fake Estates. Nueva York, 1973. Fuente: The Guggenheim Museum

¹² Pamela M. Lee, *Object to Be Destroyed: The Work of Gordon Matta-Clark* (Cambridge, MA: The MIT Press, 1999).

¹³ Entrevista con la comisaria de Museo de Arte Contemporáneo de Chicago, Judith Russi Kirshner, publicada en: MATTÁ-CLARK, Gordon; MOURE, Gloria. 2006. Op. cit, p. 321.



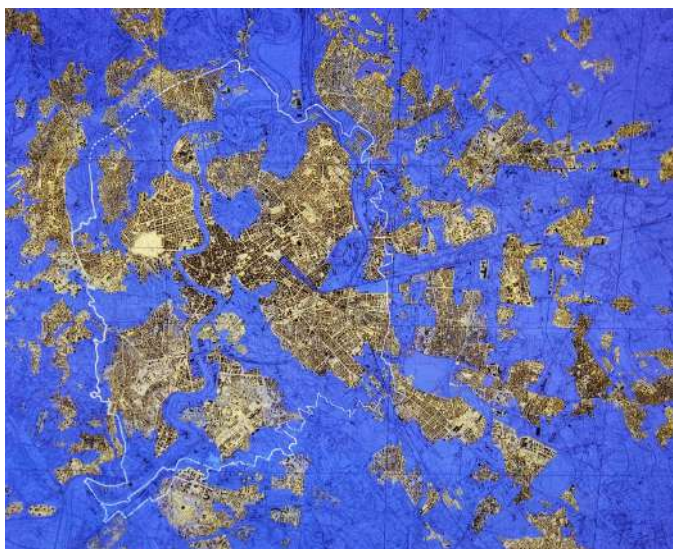
[13] Lara Almarcegui. Arriba: Un descampado se abre al público. Amsterdam, Bruselas, Alcorcón 2000–2002. Abajo: Mapa y guía de descampados de Amsterdam. 1999

Lara Almarcegui se inscribe claramente en esta genealogía, al centrar su práctica en la investigación y puesta en evidencia de procesos urbanos que suelen permanecer fuera del campo de atención cotidiana. Desde mediados de los años noventa, su práctica se desarrolla a partir de investigaciones de campo rigurosas sobre descampados, demoliciones, materiales de construcción y capas subterráneas de la ciudad, abordando el territorio como un proceso en transformación más que como una forma acabada.

OBSERVAR, CAMINAR Y CARTOGRAFIAR EL TERRITORIO

A través de guías, mapas, publicaciones y acciones puntuales —como la apertura temporal de solares, la documentación de derribos o la excavación del subsuelo—, Almarcegui cuestiona las nociones de uso, propiedad y planificación, y propone al transeúnte convertirse en observador activo de dinámicas normalmente relegadas al ámbito técnico o administrativo. Proyectos como las Guías de descampados, Madrid subterráneo o la “invitación a observar” en Saint-Nazaire, donde convirtió la demolición urbana en un acontecimiento público, ponen en evidencia la ciudad como un organismo inestable, atravesado por infraestructuras, flujos y decisiones políticas. Su metodología, basada en registrar, cartografiar y sostener espacios sin definir, establece un paralelismo directo con esta investigación, al entender el baldío no como vacío a resolver, sino como una condición crítica desde la cual leer el funcionamiento urbano contemporáneo.

En esta misma línea se inscribe el trabajo del colectivo Stalker, activo desde mediados de los años noventa y vinculado a Francesco Careri. Su proyecto *Attraverso i Territori Attuali* (1995) consistió en una deriva colectiva a través de zonas intersticiales de Roma, conectando fragmentos urbanos marginados dentro de un único recorrido. Más que producir mapas cerrados, la práctica de Stalker pone en juego un potencial cartográfico situado, donde el caminar colectivo funciona como herramienta de lectura, registro y puesta en común de los conflictos y posibilidades de territorios específicos. La cartografía emerge aquí como un



[14] Stalker. Attraverso i Territorio Attuali, 1995. Cortesía de Francesco Careri. Arriba: fotografía de Lorenzo Romito. Abajo: Mapa de Roma

proceso abierto, construido a partir de la experiencia directa y compartida del espacio.

Esta lógica de recorrido, observación situada y traducción gráfica reaparece, décadas más tarde, en la investigación desarrollada por la arquitecta María Auxiliadora Gálvez en torno a los descampados que rodean la M-40 de Madrid. En 2022, seleccionó una serie de estos espacios para recorrerlos junto a su taller, entendiendo la experiencia corporal del desplazamiento como punto de partida para la producción de cartografías críticas y un tipo de dibujo radical que caracteriza el libro *Descampados*.

Lejos de ser un mero borde residual, la M-40 aparece aquí como una columna vertebral infraestructural que organiza, conecta y hace comparables estos vacíos dispersos. La autopista no solo delimita los descampados, sino que los articula como un sistema territorial continuo. La autora lo describe como:

“Un corredor en el que los diversos retales de tercer paisaje pueden ensamblarse para dar continuidad a las promesas de transformación radical de estos espacios (...) los descampados pueden inocular su ecosistema resiliente y la biodiversidad que acogen al sistema de infraestructuras urbanas.”¹⁴

De este modo, caminar, cartografiar y observar dejan de ser prácticas descriptivas para convertirse en herramientas capaces de revelar relaciones latentes, donde la infraestructura no actúa únicamente como soporte técnico, sino como dispositivo que pone en relación fragmentos, escalas y formas de vida habitualmente invisibilizadas.

RENATURALIZAR EL ASFALTO

A mediados de la década de 1960, en paralelo a las intervenciones espaciales de Gordon Matta-Clark, el artista Alan Sonfist comenzó a cuestionar los modos tradicionales de producir naturaleza en la ciudad de Nueva York. Frente al parque moderno entendido como dispositivo ornamental y recreativo, Sonfist propuso *Time*

¹⁴ María Auxiliadora Gálvez Pérez, *Descampados* (Madrid: Ediciones Asimétricas, 2022), 23.



[15] Alan Sonfist. Time Landscape. New York. 1978

Landscape, un proyecto iniciado en 1965 e inaugurado en 1978, que consistió en la implantación de un fragmento de bosque autóctono precolonial en pleno Greenwich Village. El trabajo no buscaba recrear una imagen idealizada del pasado, sino activar un proceso vivo basado en investigaciones botánicas, geológicas e históricas, desarrollado junto a comunidades locales y mantenido en el tiempo por el propio sistema público de parques.

Time Landscape introduce así una idea de paisaje urbano como archivo vivo y proceso temporal, donde la vegetación crece, se transforma y responde a las condiciones ambientales contemporáneas de la ciudad. Más que un objeto terminado, actualmente el proyecto aún funciona como una infraestructura ecológica mínima que interrumpe la lógica homogénea del espacio verde planificado y permite que otras temporalidades (anteriores y futuras) emerjan dentro del tejido urbano consolidado.

A comienzos del siglo XXI, esta forma de pensar la renaturalización urbana se amplía y complejiza con prácticas paisajísticas que ya no se limitan a la restitución de ecosistemas originarios, sino que incorporan la coexistencia entre especies nativas, naturalizadas y cosmopolitas. En este marco, paisajistas como Gilles Clément sitúan su práctica en un cambio paradigmático del paisajismo, desplazándola de una cosmovisión antropocéntrica —en la que la naturaleza es concebida como objeto de control— hacia una mirada ecocéntrica que asume al ser humano como parte de un sistema vivo, inestable e impredecible. Este giro implica también una transformación estética: de paisajes rígidos y estáticos hacia configuraciones abiertas, diversas y en permanente evolución.

Desde esta perspectiva, Clément cuestiona la noción materialista de progreso y sus efectos territoriales, visibles en la expansión urbana y en la degradación del paisaje. Sus conceptos (como el Jardín en Movimiento y el Manifiesto del Tercer Paisaje) proponen una práctica del proyecto basada en la observación, la espera y el acompañamiento de los procesos vivos, especialmente en aquellos espacios residuales donde la planificación ha quedado en suspenso y la biodiversidad se desarrolla al margen del diseño. Como señala el propio Clément:



“Los espacios abandonados constituyen los únicos refugios de importancia para las pioneras de los suelos abandonados, desnudos, “revueltos” o con escombros. Oportunidad para una cierta expresión de la diversidad.”¹⁵

Más allá del plano teórico, estos principios se materializan en intervenciones paisajísticas concretas que operan sobre infraestructuras obsoletas o fragmentos urbanos marginales. Ejemplo de ello es la cubierta de la antigua base submarina de Saint-Nazaire, donde Clément acompaña la colonización vegetal espontánea sin imponer un diseño formal, o la isla Deborence en el Parc Matisse de Lille, concebida como un territorio voluntariamente inaccesible y dejado a su propia evolución. En ambos casos, el proyecto no dirige el paisaje, sino que establece las condiciones para que este se manifieste.

Estas experiencias permiten reconocer distintos niveles de intervención sobre el paisaje. En el caso de Gilles Clément, desde su posición como paisajista, la renaturalización se articula a través de marcos de acompañamiento, observación y gestión mínima, que operan dentro —y a veces en tensión— con las lógicas institucionales y proyectuales del paisaje contemporáneo. En cambio, la práctica de Lara Almarcegui, situada explícitamente en el campo del arte, puede asumir una postura más radical: una política deliberada de “no hacer”, que defiende los descampados como espacios que deben permanecer sin proyecto para que sus procesos naturales y temporales continúen sin mediación.¹⁶ Renaturalizar no implica, entonces, una única estrategia, sino un espectro de acciones —desde la intervención mínima hasta la renuncia consciente al diseño— que cuestionan el control total del territorio y reconfiguran el rol del proyecto frente a lo vivo.

[16] Gilles Clement. Arriba: Isla Derborence del Parc Matisse. Lille, 1996. Abajo: Cubierta de la base submarina, Saint Nazaire 2010

¹⁵ Gilles Clément y Catherine Zélich, *Elogio de las vagabundas: hierbas, árboles y flores a la conquista del mundo* (Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2022), 111.

¹⁶ Bas Princen y Stefano Graziani, “#TheLivesofDocuments | Bas Princen and Stefano Graziani visit Lara Almarcegui,” conversación filmada por Jonas Priestersbach, YouTube, septiembre de 2023, https://www.youtube.com/watch?v=ySIIRe_qz0A.



[17] Baldío. Estudio Bulla. 2021

PERFORAR, CARTOGRAFIAR Y RENATURALIZAR EL BALDÍO

Estas genealogías no constituyen un repertorio cerrado ni una historia autónoma, sino un campo de referencias que permite preparar la lectura de prácticas contemporáneas situadas. Más adelante, al abordar el caso de Buenos Aires, se examinará cómo distintos colectivos multidisciplinares y artistas activan el baldío: con invitaciones a observar, conversatorios, registros fotográficos y cartográficos, generación de nuevos herbarios y otras acciones que involucran múltiples actores. En este sentido, la ciudad se presentará no solo como un escenario de aplicación, sino como un territorio específico donde estas estrategias adquieren un espesor político, ambiental y económico singular.

En paralelo a estas prácticas espaciales, la narrativa argentina contemporánea ha construido una serie de imaginarios donde Buenos Aires aparece como una ciudad en retirada, atravesada por la demolición, el vacío y la pérdida de sentido del proyecto urbano moderno. En estas ficciones, el baldío deja de ser una anomalía para convertirse en un síntoma estructural.

En la ficción *El aire*, Sergio Chejfec imagina una ciudad que se despuebla y se “pampeaniza”: el campo avanza sobre Buenos Aires a través de descampados surgidos de la demolición, disolviendo el espacio urbano como soporte de memoria colectiva. El baldío aparece allí como una regresión material y simbólica, donde la ciudad deja de reconocerse a sí misma.

“De manera literal, el campo avanzaba sobre Buenos Aires. De este modo, con la remisión de la ciudad, el espacio, que era una categoría fundamental para la subsistencia de una memoria colectiva, se estaba desvaneciendo en el medio del aire. Y no solamente porque al demolerse las edificaciones retornara la naturaleza, sino también porque la misma memoria individual de los habitantes -fuesen o no pobladores- era incapaz de reconocer la ciudad.”¹⁷

¹⁷ Sergio Chejfec, *El aire* (Buenos Aires: Alfaguara, 1992), 163.



[18] Relieve. Fotografía de Mariela Paz Izurieta. 2021

De modo convergente, novelas como *El año del desierto* de Pedro Mairal, *El testamento de O'Jarl* de Marcelo Cohen o *Promesas naturales* de Oliverio Coelho presentan escenarios de colapso, obsolescencia y post-urbanidad, donde los restos, las infraestructuras degradadas y los vacíos territoriales se vuelven centrales para pensar el habitar contemporáneo.

Estas narrativas no describen políticas urbanas, pero sí anticipan una sensibilidad: una ciudad entendida como proceso inestable, atravesada por regresiones, superposiciones y retornos de lo natural. En este sentido, el baldío emerge como una figura crítica desde la cual interrogar el presente urbano.

En este contexto, la literatura argentina puede leerse no solo como un reservorio de imágenes urbanas, sino como una herramienta privilegiada de análisis territorial. Desde los textos fundacionales del siglo XIX hasta la narrativa contemporánea, la escritura ha operado como una forma de lectura forense del espacio: una práctica atenta a los rastros, a lo marginal y a aquello que el proyecto estatal o urbano tiende a ocultar.

En *Facundo* de Domingo F. Sarmiento, la descripción del territorio y de sus figuras —el baquiano, el desierto, el borde— no solo construye un imaginario nacional, sino que ensaya una forma temprana de interpretación espacial que articula paisaje, poder y organización estatal a mediados del s. XIX. Un siglo más tarde, en la obra de Rodolfo Walsh, esa sensibilidad se desplaza hacia la ciudad contemporánea, donde la investigación literaria se apoya en la escucha, el recorrido y el registro de lo aparentemente insignificante para revelar tramas de violencia, ocultamiento y gestión urbana.¹⁸

En ambos casos, la literatura funciona como una práctica de descajanegrización: una manera de volver legibles territorios, cuerpos y procesos borrados del campo de lo visible. Recuperar esta tradición permite situar al baldío como escena narrativa y política, donde se condensan conflictos urbanos que desbordan las herramientas convencionales del urbanismo y reclaman nuevas formas de lectura, registro y activación.

¹⁸ Paulo Tavares, entrevista con Pío Torroja y Mauricio Corbalán, *La naturaleza política de la selva: Escritos sobre arquitectura, ecología y derechos no humanos* (Buenos Aires: Caja Negra, 2024), 274.



“Esos baldíos indefinidos representaban una intromisión espontánea del campo en la ciudad, la cual parecía así rendir un doloroso tributo a su calidad originaria. Consistía en una regresión pura. Se pampeanizaban instantáneamente.”

- Sergio Chejfec



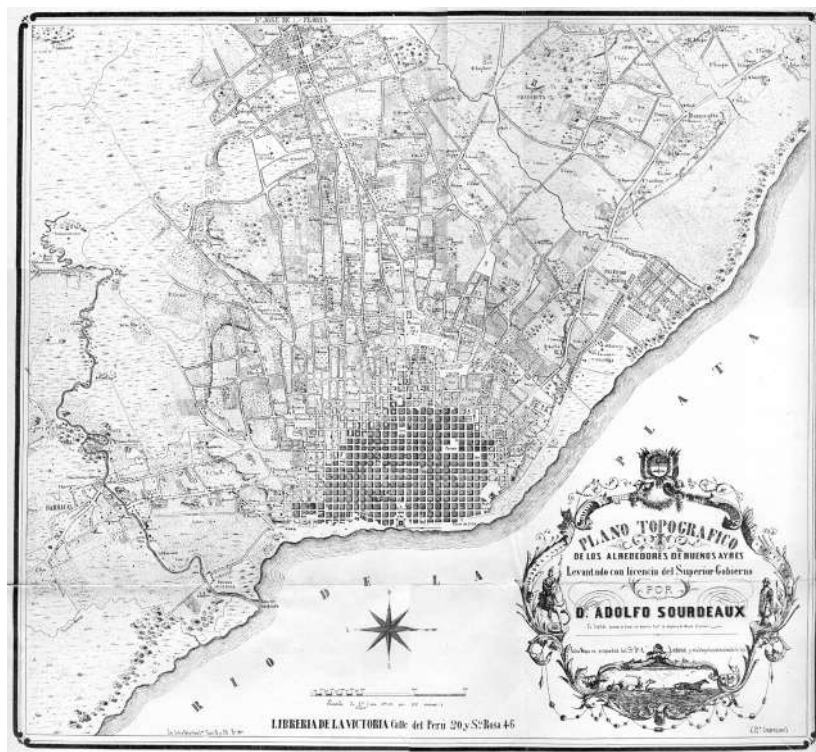
marco socio-político

Hasta aquí, el recorrido se ha centrado en las formas en que distintos campos —la literatura, el arte, la arquitectura y las prácticas espaciales— han representado, imaginado y activado los espacios vacantes, poniendo en evidencia su potencia crítica y su capacidad para revelar tensiones del habitar contemporáneo. En estos relatos y casos, el baldío aparece como síntoma: un resto, un intersticio o un espacio de latencia donde se hacen visibles procesos de obsolescencia, abandono y transformación urbana.

Sin embargo, esta dimensión sensible y cultural convive con otra, menos visible pero igualmente determinante: aquella que produce materialmente el baldío como figura urbana. Para comprender por qué estos espacios suelen ser percibidos por el colectivo ciudadano como residuos a erradicar o como anomalías dentro del tejido urbano, resulta necesario desplazar la mirada hacia las estructuras socio-políticas, normativas y económicas que los generan, los regulan y los mantienen en ese estado de indeterminación.

Este capítulo propone, entonces, un cambio de escala y de enfoque. Ya no se trata de cómo el baldío es representado o resignificado, sino de cómo es producido por un sistema urbano que organiza el territorio mediante operaciones aparentemente técnicas: trazados, parcelamientos, normativas y dispositivos legales que definen qué puede ser ocupado, qué debe permanecer vacío y bajo qué condiciones. En el caso de Buenos Aires, estas operaciones están profundamente arraigadas en la historia de su forma urbana y en la consolidación de un modelo de ciudad asociado a la propiedad privada y al mercado del suelo.

Para abordar este marco, se analizará el origen y la persistencia de la cuadrícula como matriz organizativa del territorio, su relación con la parcelación y la mercantilización de la tierra, y el lugar específico que ocupan las parcelas vacantes (tanto privadas como estatales) dentro de este sistema. Más que una forma geométrica, la cuadrícula será leída aquí como un dispositivo político que estructura relaciones de poder, define jerarquías espaciales y condiciona las posibilidades de uso, apropiación y abandono del suelo urbano.



[20] Adolfo Sourdeaux. Plano topográfico de Buenos Aires, 1853.
Taullard, Alfredo. Los libros más antiguos de Buenos Aires: 1580-1880.

LA CUADRÍCULA

“En la medida en que su orden es el de la pura relación, la cuadrícula es una forma de abolir las pretensiones de los objetos naturales de poseer un orden propio; las relaciones en el campo estético son mostradas por la cuadrícula como pertenecientes a un mundo aparte y, con respecto a los objetos naturales, como anteriores y definitivas.”¹⁹

La imposición de la cuadrícula (o grilla) en el territorio americano marcó el inicio de una nueva topología urbana, importada desde Occidente y superpuesta sobre paisajes preexistentes. En este gesto fundacional no solo se ordena el espacio, sino que se lo abstrae: el territorio deja de entenderse como continuidad geográfica o ecológica para convertirse en una superficie divisible, medible y administrable. A esta primera operación se suma una segunda, inseparable: la parcelación, que habilita la apropiación, distribución y futura mercantilización de la tierra.

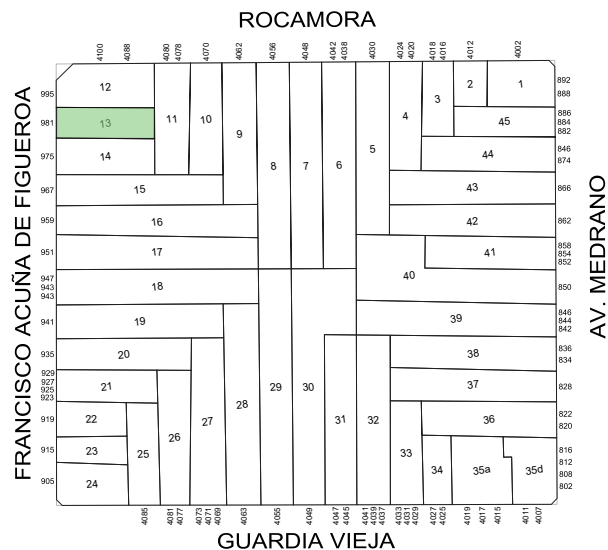
En Buenos Aires, esta lógica se consolida a partir del damero establecido por las Leyes de Indias y materializado en 1583 con el reparto de tierras realizado por Juan de Garay. Sobre el paisaje pampeano se implanta una grilla regular que organiza calles, manzanas y lotes, estructurando desde su origen una relación precisa entre espacio público y propiedad privada. La presencia de una plaza central excéntrica introduce, además, una diferenciación en el fraccionamiento parcelario: las manzanas cercanas al centro se subdividen en lotes más pequeños, mientras que las periféricas conservan extensiones mayores o incluso permanecen sin dividir. [21]

Con el paso del tiempo, estas grandes parcelas fueron fragmentándose progresivamente, primero por herencia y luego por el crecimiento demográfico. Hacia la segunda mitad del siglo XIX, este proceso culmina en la consolidación de una medida que demostrará ser notablemente persistente: el lote de diez varas, equivalente a 8,66 metros de frente. A partir de entonces, la manzana porteña alcanza una subdivisión máxima de cuarenta



[21] Gral. Juan de Garay. Plano que manifiesta el repartimiento de solares a los fundadores de Buenos Ayres, 1583. Fuente: Taullard, Alfredo. Los libros más antiguos de Buenos Aires: 1580-1880.

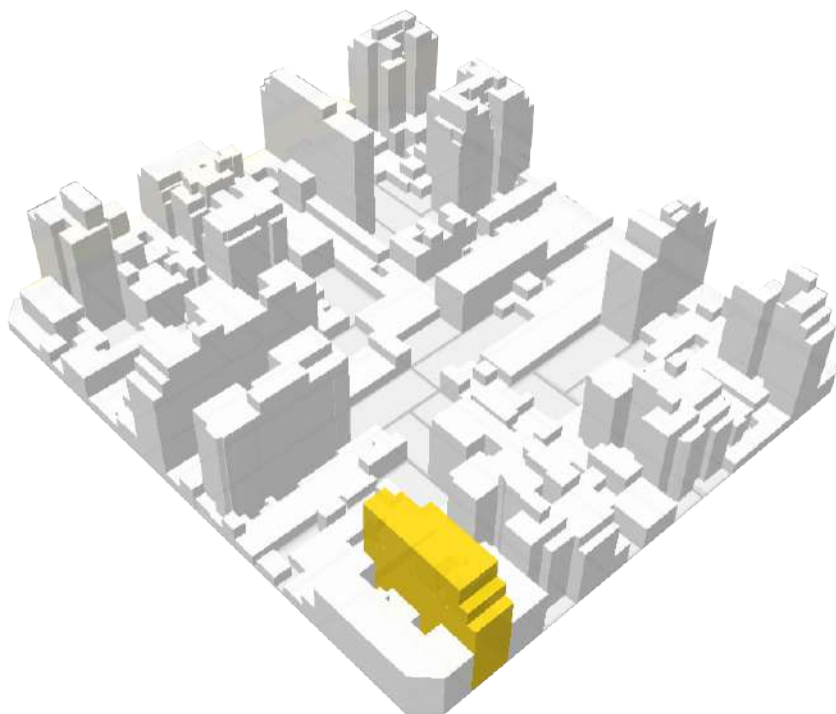
19 Rosalind Krauss, "Grids," October 9 (Summer 1979): 2, <https://culturescontexts.files.wordpress.com/2013/01/krauss-grids.pdf>.



[22] Manzana de Acuña de Figueroa 981. Arriba: Manzana 83. Plano índice. Dirección General de Registro de Obras y Catastro. Abajo: Fotografía satelital. Buenos Aires, 2025.

y ocho parcelas, fijando una matriz morfológica que aún hoy estructura la ciudad. [22]

Además de los accidentes geográficos, nuevas infraestructuras de transporte (como el ferrocarril primero y el automóvil después) introducen alteraciones significativas en la cuadrícula. La apertura de avenidas, la construcción de autopistas elevadas y la superposición de redes técnicas tensionan la regularidad original del damero, sin llegar a disolverlo. Desde comienzos del siglo XX, esta grilla abstracta se expande sin límites aparentes sobre la llanura pampeana, consolidando un modelo urbano (y suburbano) extensivo que refuerza la primacía del soporte geométrico por sobre las condiciones del paisaje. [20]



[23] Volumen edificable de la parcela. Acuña de Figueroa 981. Manzana 83, Parcela 13. Fuente: Ciudad 3D. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, consultado en 2026.

“El trazado de calles, la manzana, el loteo, son entonces conceptos abstractos, delimitaciones de dominio realizadas sobre el papel o demarcadas sobre el territorio. Su existencia es previa a los elementos que le dan materialidad y forma, y también pueden sobrevivirlos en el tiempo. Así, sobre el lote que había antes una casa, habrá después otra, pero la entidad del lote, la manzana y la calle sobreviven a estas contingencias.”²¹ [23]

Desde esta perspectiva, el baldío no aparece como un residuo accidental, sino como una pieza plenamente integrada al funcionamiento del espacio producido: un lote que, aun desocupado, conserva valor, expectativa y proyección futura. Su condición de vacío no lo sustrae de la lógica urbana, sino que lo inscribe de lleno en ella, habilitando operaciones de retención, espera y acumulación.

Es precisamente esta capacidad del lote vacío de existir sin uso, sostenido por la abstracción legal y económica de la propiedad, la que permite comprender su rol central dentro de las dinámicas de valorización del suelo urbano. A partir de aquí, el análisis se desplazará hacia el baldío privado, entendido no como un espacio improductivo, sino como una herramienta activa de especulación dentro del mercado inmobiliario.

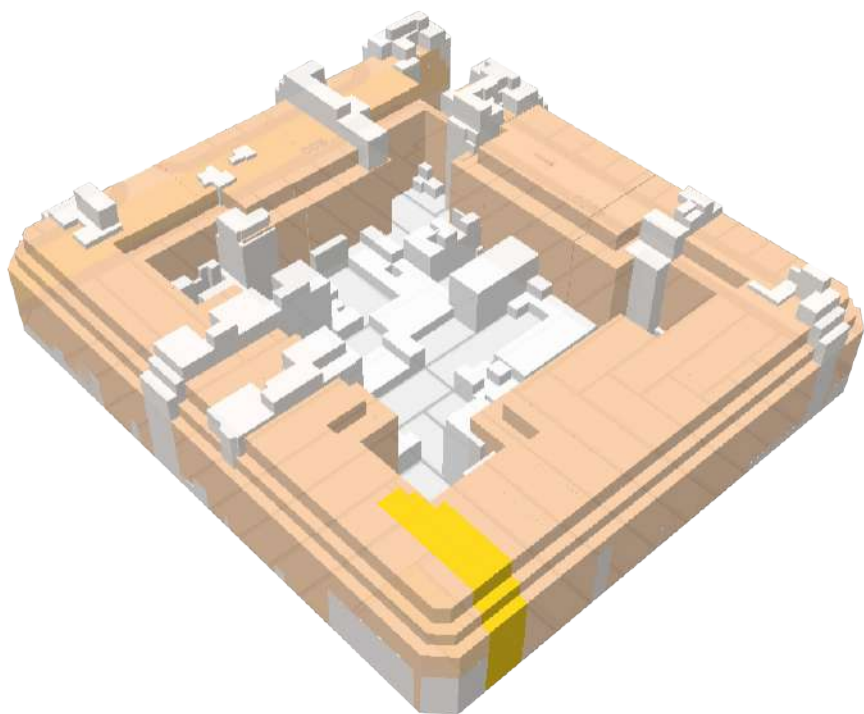
EL BALDÍO PRIVADO COMO HERRAMIENTA DE ESPECULACIÓN

La CABA actualmente cuenta con 12.192 manzanas y 391.400 parcelas²², de las cuales 6.472 son baldíos, lo que equivale a alrededor de un terreno baldío cada dos manzanas. El 68,2% pertenece a personas jurídicas (De esa cifra, el 80% son empresas privadas y con participación estatal. El resto son asociaciones civiles) y menos de un tercio a personas físicas.²³

²¹ Fernando E. Diez, Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas (CABA: Fundación Editorial de Belgrano, 1.ª ed. 1996; noviembre 2021), 179.

²² Gobierno de la CABA, “Secciones Catastrales,” Información para tu proyecto, Buenos Aires, <https://buenosaires.gob.ar/informacion-para-tu-proyecto/secciones-catastrales> (consultado [16/09/2025]).

²³ ACIJ (Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia), “Los dueños de la Ciudad: Concentración inmobiliaria en la CABA,” Informe ACIJ, abril 2024, 4.



“Uno cada dos manzanas. Indica un grado de capacidad ociosa de la ciudad para albergar más habitantes en un contexto de déficit habitacional al que vale la pena prestarle atención. Además, dichos vacíos urbanos, mayoritariamente en manos de empresas, pueden constituir un indicador más de un proceso de mercantilización de la tierra urbana donde la inversión inmobiliaria a la espera de subas de valor tiene un rol preponderante.”²⁴

En este sentido, resulta clave entender que el baldío no es simplemente una ausencia de edificación, sino una posición estratégica dentro de una matriz normativa, fiscal y morfológica que regula qué puede hacerse —y qué no— sobre el territorio. Tal como plantea Keller Easterling, “la arquitectura produce objetos singulares, mientras que un flujo constante de fórmulas espaciales repetibles construye el mar de espacios urbanos”²⁵, y es precisamente ese flujo —hecho de códigos, normativas y protocolos— el que opera como un sistema operativo de la ciudad. Desde esta perspectiva, el lote vacío no es un error del sistema, sino una de sus salidas posibles.

Diversas ciudades han ensayado instrumentos fiscales para desincentivar la retención especulativa del suelo urbano, aplicando impuestos o recargos a los terrenos baldíos que no cumplen una función social efectiva.²⁶ En la CABA, en cambio, si bien existen gravámenes generales sobre la propiedad, no se aplica un impuesto al baldío con capacidad real de incidir en las decisiones de los propietarios. El bajo costo relativo de mantener parcelas vacantes —especialmente para grandes propietarios— favorece su utilización como activo financiero y como espacio de espera frente a cambios normativos o coyunturas favorables del mercado.

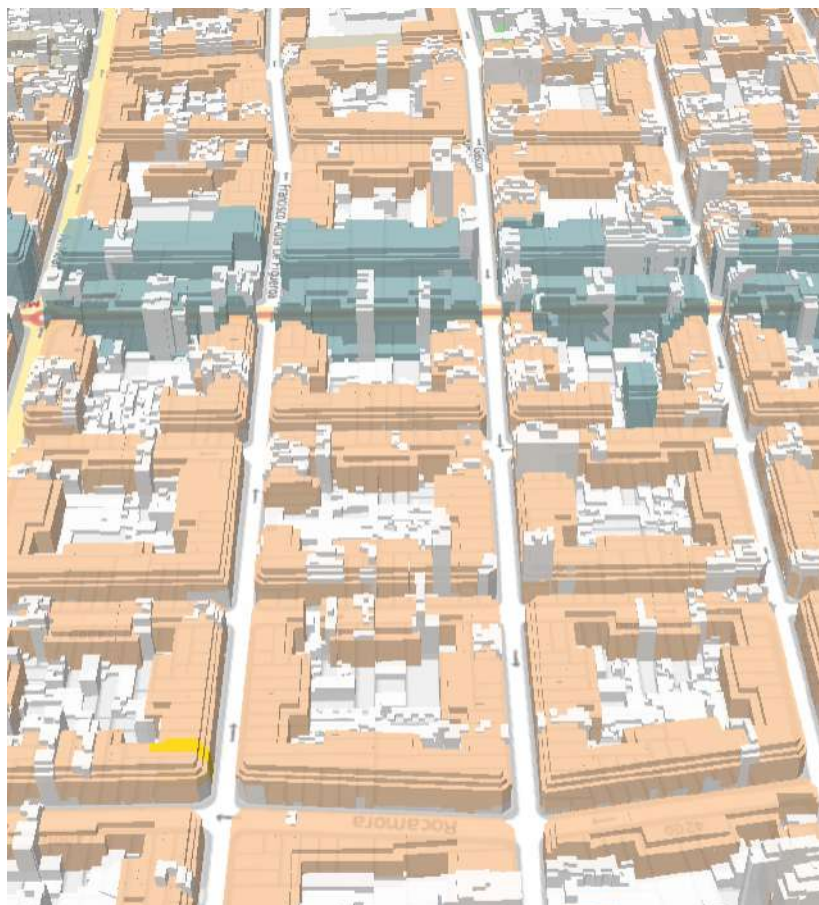
En este punto, el Código Urbanístico adquiere un rol central. El código aprobado en 2018 se presentó, en su discurso inicial, con

[24] Volumen edificable de la manzana. Acuña de Figueroa 981. Manzana 83, Parcela 13. Fuente: Ciudad 3D. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, consultado en 2026.

²⁴ ACIJ (Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia), “Los dueños de la Ciudad: Concentración inmobiliaria en la CABA,” Informe ACIJ, abril 2024, 4.

²⁵ Keller Easterling, *Extrastatecraft: The Power of Infrastructure Space* (London: Verso, 2016), 14.

²⁶ Brasil: Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). España: Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) sobre solares sin edificar. Francia: La Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (TFPNB).



[25] Volumen edificable Nuevo Código Urbano. Fuente: Ciudad 3D. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, consultado en 2026.

el objetivo de homogeneizar y completar las discontinuidades del tejido urbano mediante un enfoque “morfológico”, extruyendo volúmenes edificables a lo largo del perímetro de la manzana. Sin embargo, lejos de producir una ciudad continua y estable, el código permanece en permanente disputa y actualización, reproduciendo —como sus antecesores— nuevas discontinuidades y oportunidades de captura de renta.

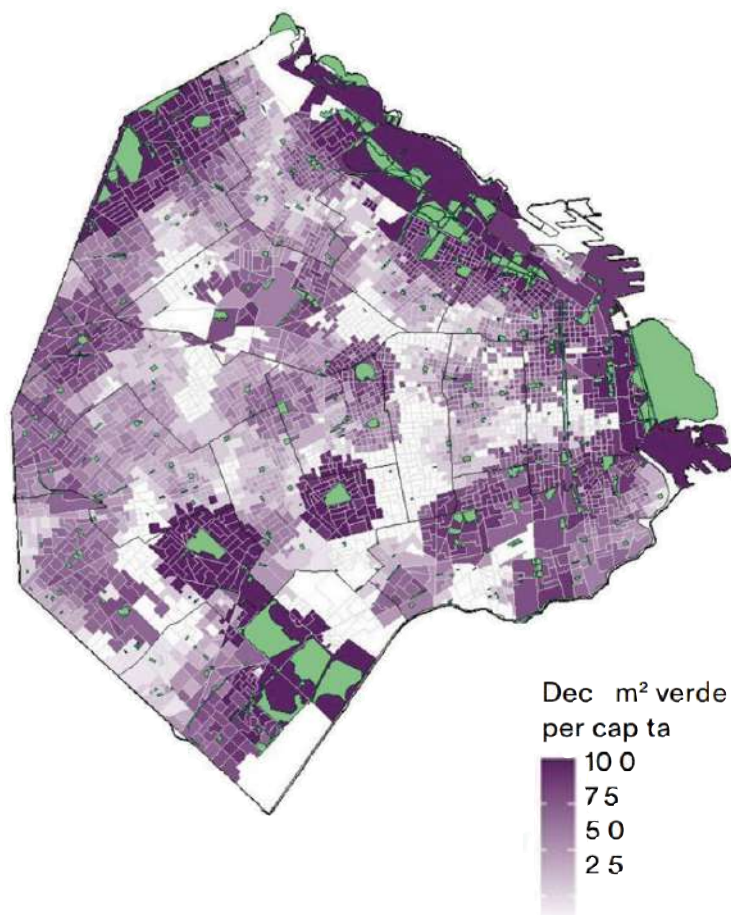
En los casos de estudio, el código permite leer la ciudad desde la perspectiva del desarrollador privado, históricamente el actor dominante en la producción de la morfología urbana. A través de herramientas como la plataforma Ciudad 3D, es posible visualizar no solo el volumen edificable potencial de cada baldío, sino también la información asociada a plusvalías, metros cuadrados construibles y expectativas de valorización futura. Aquí, el baldío aparece como contenido declarado —el lote vacío— mientras que su verdadera agencia reside en lo que Easterling denomina “las actividades invisibles que determinan cómo los objetos y los contenidos se organizan y circulan”.²⁷

Así, el baldío privado funciona como una pieza activa dentro del espacio infraestructural de la ciudad: un soporte abstracto, legalmente definido, capaz de sobrevivir a la ausencia de edificación y de operar como reserva estratégica dentro del sistema urbano. Más que una anomalía, el baldío se revela como un producto directo de la interacción entre normativa, mercado e infraestructura, anticipando las tensiones que se desarrollarán más adelante.

EL BALDÍO COMO OPORTUNIDAD TEMPORAL

La CABA enfrenta una marcada insuficiencia y una distribución desigual de sus espacios verdes públicos. La disponibilidad alcanza apenas los 5,13 m² de espacio verde por habitante (La OMS recomienda un mínimo de 10m²). El análisis de datos elaborado por la Fundación Bunge y Born sostiene que aproximadamente un tercio de la población habita sectores con muy baja disponibilidad de superficie verde, con menos de 10m²

²⁷ Keller Easterling, *Extrastatecraft: The Power of Infrastructure Space* (London: Verso, 2016), 14.



[26] Accesibilidad peatonal por radio censal. Fuente: Fundación Bunge y Born. Atlas de Espacios Verdes. CABA, 2022.

por habitante dentro de un radio caminable de diez minutos. En el extremo opuesto, un 10 % de las áreas mejor provistas de la ciudad supera ampliamente ese umbral, alcanzando valores superiores a los 232 m² de espacio verde por habitante. Esta brecha evidencia una distribución del verde urbano altamente asimétrica y territorialmente concentrada.²⁸ Este escenario pone en evidencia la necesidad de repensar estrategias que amplíen y redistribuyan el acceso a áreas verdes en el contexto de una ciudad ampliamente consolidada. [26]

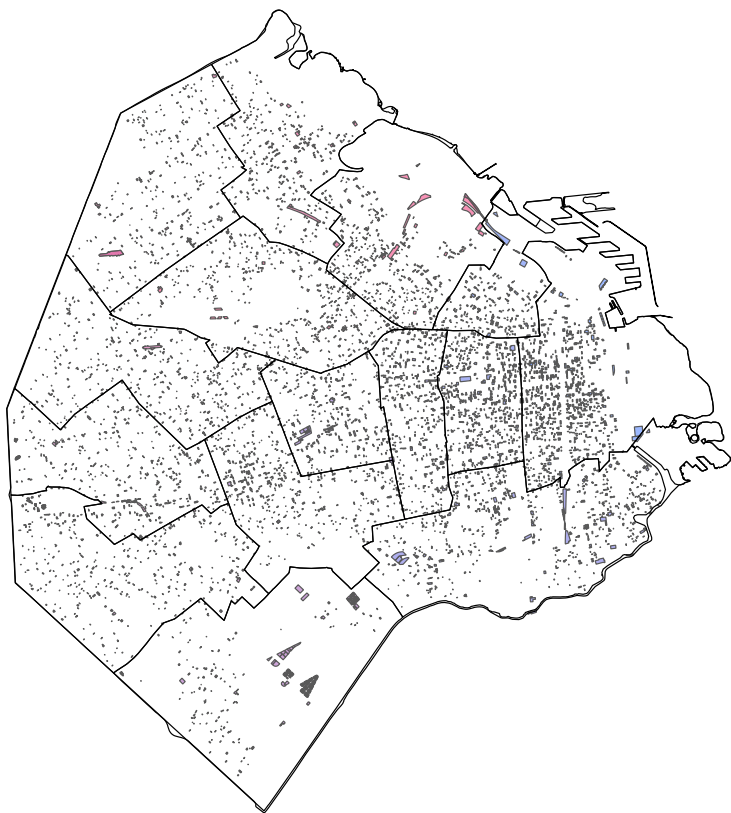
En respuesta a este relevamiento, la ciudad ha aprobado la Ley que tiene por objetivo “la refuncionalización temporal y voluntaria de terrenos baldíos de propiedad privada en espacios recreativos, de libre acceso y uso público para el disfrute general de toda la ciudadanía (...) por una duración mínima de 10 años .”²⁹

Se trata de un programa que se ha aplicado en otras partes del mundo, también conocidas como “Plaza Bolsillo” o “Pocket Parks”, han demostrado una notable capacidad para activar social y ambientalmente terrenos vacantes en contextos urbanos consolidados, funcionando además como herramientas de urbanismo táctico en áreas previamente degradadas o subutilizadas. Estas intervenciones permiten incorporar usos colectivos de manera rápida y de bajo costo, mejorando la calidad del entorno urbano y el acceso a espacios verdes a escala barrial.

No obstante, su carácter transitorio introduce una tensión estructural: si bien generan procesos de apropiación vecinal y producen espacio público a través del uso, no modifican las condiciones de propiedad ni los mecanismos estructurales de valorización del suelo. En este sentido, en determinados contextos, estas experiencias pueden coexistir con lógicas especulativas, operando como soluciones intermedias que gestionan temporalmente el vacío urbano sin alterar su destino futuro. La eventual desaparición de estos espacios pone de manifiesto los límites de estas estrategias para garantizar de manera sostenida el derecho a la ciudad, especialmente cuando

28 Fundación Bunge y Born, Atlas de espacios verdes en ciudades argentinas (Buenos Aires: Fundación Bunge y Born, 2022). <https://www.fundacionbyb.org/atlas-espacios-verdes-argentina>.

29 Gobierno de la CABA, Boletín Oficial, Ley n.º 6467, 11 de noviembre de 2021.



[27] Cartografía de parcelas aptas para reconversión.
Fuente: Carbonari, A. Transformación de espacios degradados en
plazas de bolsillo. Universidad Torcuato Di Tella. CABA, 2025.

dicho derecho no encuentra respaldo en instrumentos jurídicos o fiscales que aseguren su permanencia.

En el contexto de la CABA, el programa no logra abordar el problema de la especulación del suelo y, en ciertos aspectos, incluso parece operar en sentido contrario, al otorgar beneficios directos a los propietarios de los terrenos. Entre estos se incluyen la exención en el pago del ABL y del impuesto inmobiliario, el acceso a planes especiales de regularización y la condonación de deudas, multas y sanciones asociadas al inmueble.

Hasta la fecha, ninguna parcela ha sido efectivamente transformada en plaza bolsillo. Según la investigación Transformación de espacios degradados en plazas de bolsillo (CABA), publicada en 2025, sostiene que es necesario “realizar un estudio complementario para profundizar las causas político-administrativas que condicionan esta inacción, tales como la falta de incentivos institucionales, la existencia de conflictos de intereses, o la resistencia por parte del mercado inmobiliario”³⁰. La investigación de Carbonari [27] reconoce este límite al señalar que, si bien las plazas de bolsillo no resuelven el déficit estructural de espacios verdes en la CABA, sí constituyen una herramienta eficaz para mejorar su distribución territorial. No obstante, al no estar acompañadas por instrumentos jurídicos o fiscales que aseguren su permanencia, estas intervenciones quedan expuestas a una eventual reversión, evidenciando la fragilidad del espacio público producido bajo lógicas excepcionales o temporales.

En este sentido, más que una solución estructural, las plazas de bolsillo aparecen como un síntoma de las dificultades del Estado para disputar el destino del suelo urbano y para intervenir de manera sostenida sobre los mecanismos que producen la escasez y desigualdad del verde en la ciudad.

³⁰ Agustina Carbonari, “Transformación de espacios degradados en plazas de bolsillo: Análisis de marcos normativos para la creación de espacios públicos verdes en la CABA” (tesis de maestría, Universidad Torcuato Di Tella, 2025), Repositorio Digital Universidad Torcuato Di Tella, <https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/13727>



[28] Puerto Madero, CABA. Arriba: Fotografía de Néstor Sieira 1998. Abajo: Fotografía de Diego Díaz 2023

EL BALDÍO EN MANOS DEL ESTADO

En la CABA, la venta de bienes públicos ha sido un mecanismo estructural de producción de suelo urbano. Desde fines del siglo XX, el Estado nacional y local han actuado como agentes activos de valorización inmobiliaria, transfiriendo suelo público a capitales privados bajo la retórica de su “puesta en valor” o “uso eficiente”.³¹

El punto de inflexión se produce con la Ley 23.696 de Reforma del Estado (1989), que habilita la enajenación masiva de inmuebles nacionales. A partir de entonces, proyectos como Puerto Madero, sobre antiguos terrenos portuarios, y los de Catalinas Norte, Retiro y Palermo, surgidos de la desarticulación del sistema ferroviario, evidencian cómo el suelo estatal de carácter infraestructural deviene activo financiero, marcando la transición hacia un modelo de ciudad gestionada por la lógica de la valorización inmobiliaria.³²

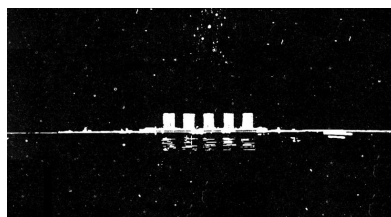
“Puerto Madero condensa un imaginario político que, al mismo tiempo que se envuelve en una idea de futuro, de empezar de nuevo, de cero, instala una serie de prácticas del espacio tendientes a normalizar todo un proceso político-social que nos devolvió al pasado: a una sociedad basada en la exportación de bienes primarios y a una clase media asentada como funcionarios del Estado.”³³ [28]

Entre 2016 y 2019, esta dinámica se amplificó a partir de una serie de decretos impulsados por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), que habilitaron la enajenación de nuevos terrenos fiscales, en su mayoría localizados en áreas de alta valorización inmobiliaria como la Costanera. Casos como el Tiro Federal, Costa Salguero o la ex Ciudad Deportiva de Boca Juniors [29] evidencian una operatoria recurrente sobre suelos previamente antropizados, muchos de ellos ganados al Río de la Plata mediante sucesivos rellenos. Estos terrenos, inicialmente

³¹ María Cristina Cravino, El uso político del suelo estatal en la ciudad neoliberal (Buenos Aires: CONICET-UNGS, 2018); Ivana Socoloff, El espacio público como mercancía (Buenos Aires: Teseo, 2020).

³² Agustín Corral, La venta de tierras públicas en Buenos Aires: políticas urbanas y disputas territoriales (Buenos Aires, 2021).

³³ Paulo Tavares, La naturaleza política de la selva: Escritos sobre arquitectura, ecología y derechos no humanos (Buenos Aires: Caja Negra, 2024), 258.



[29] Costanera Sur, CABA. Arriba: Descampado costero Ex-Deportivo La Boca, 2025. Abajo Izq.: McCormack Asociados. Croquis del Masterplan Costa Urbana, 2021. Abajo Der.: LeCorbusier. Croquis de la Ciudad de los Negocios. 1929

incorporados al dominio público y en gran medida destinados a usos concesionados, fueron progresivamente reconfigurados como reservas de valor urbano, hasta su posterior inserción en el mercado inmobiliario.

Como se ha mencionado en un comienzo, el marco contextual de esta investigación surge a partir de un acontecimiento de escala nacional y que repercute reciamente en la CABA. El evento comienza en octubre de 2024, cuando la AABE dispuso 309 inmuebles para subastar y ratificó otros 150 originarios de mandatos anteriores.

La publicación en el Boletín Oficial sostiene:

“Que mantener ociosos los inmuebles objeto de las normas mencionadas, a los que oportunamente se consideró innecesarios para la gestión del ESTADO NACIONAL, genera costos y gastos que deben evitarse, por lo que corresponde impulsar los procedimientos para su enajenación. Que mantener dichos inmuebles sin un destino asignado implicaría desatender intereses prioritarios del ESTADO NACIONAL.”³⁴

De las propiedades que han sido puestas en subasta hasta el momento, se han contabilizado 26.5 hectareas³⁵ dentro de la Ciudad. Este número se ha incrementado a lo largo del desarrollo de la presente investigación y es probable que continúe aumentando una vez publicada.

Aproximadamente, más de la mitad de los metros cuadrados relevados se encuentran edificados y albergan —o albergaron— instituciones públicas en funcionamiento, como el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria, la Administración de Parques Nacionales, centros de salud, o incluso manzanas completas ocupadas por comisarías. Otras propiedades cuentan con edificaciones de valor histórico, cuya protección patrimonial resulta incierta, como la Casa de Lucio Mansilla [30]. A su vez,

³⁴ Boletín Oficial, “Decreto 950/2024 - Enajenación de inmuebles del Estado Nacional,” Boletín Oficial de la República Argentina, no. 35.533, primera sección, 25 de octubre de 2024.

³⁵ Ver desglose completo en Anexo.



[30] Casa de Lucio Mansilla, propiedad fiscal. CABA, 2025.

se identifican inmuebles sujetos a concesiones temporales entre el Estado y actores privados, actualmente explotados como supermercados, estacionamientos, estaciones de servicio o canchas de fútbol. Finalmente, el resto corresponde a bauleras, cocheras, unidades funcionales o edificios. Muchos de estos han logrado ingresarlos en la subasta por medio de fiscos, decomisos o como herencia vacante, es decir, ante la ausencia de herederos o la no aceptación de la herencia, pasan al Estado como último sucesor.

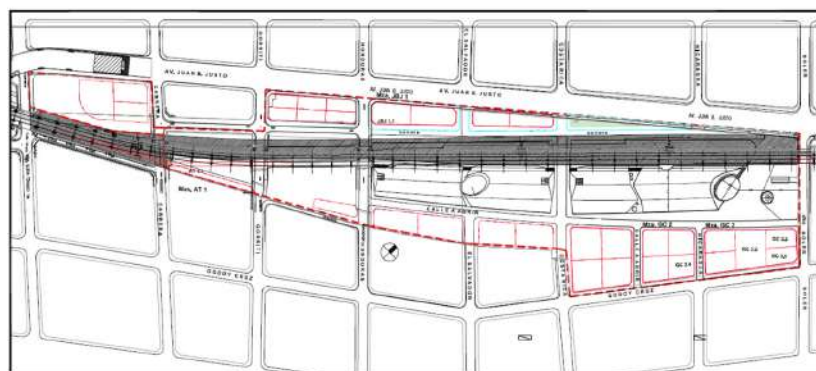
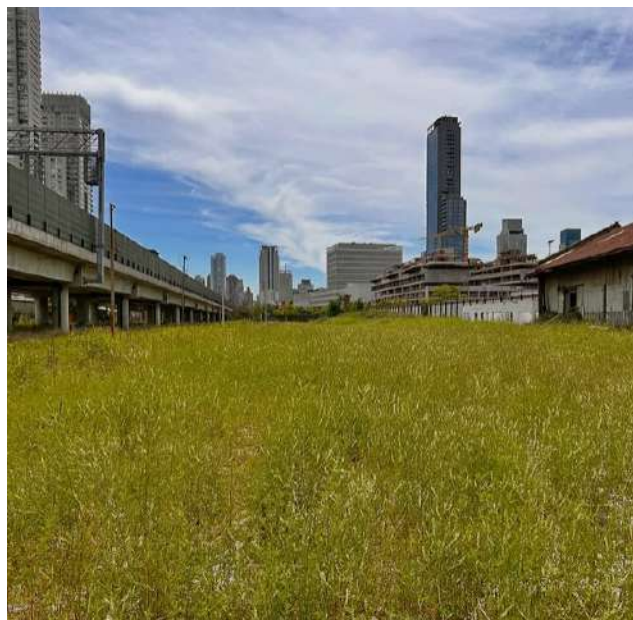
Sin embargo, la investigación hace foco en aquellas propiedades “improductivas” para el Estado y que cuentan con la menor cantidad de superficie construida, con el propósito de darle protagonismo al suelo orgánico y a todo aquello que florece a partir de él, y no tanto a la carga institucional y simbólica de la arquitectura construida de la ciudad.

En una primera instancia, y como base de estudio, se pone la lupa sobre las propiedades de menor tamaño —que rondan entre los 200 y los 900 m²—: parcelas tipo, insertas en una trama urbana de orden regular. Su relevancia radica en su condición de anonimato e invisibilidad. Como bien sostiene Lefebvre, “el espacio de un orden se oculta en el orden del espacio”³⁶.

En una última instancia, se estudian los grandes baldíos, cuya relevancia reside en la forma en que se distribuyen las tierras y en los actores a los que terminan siendo asignadas, como es el caso del playón ferroviario en Palermo, donde en 2023 se lanza un concurso de arquitectura orientado a sumar espacios expositivos al Polo Científico Tecnológico, ubicado en la manzana lindante. En torno a este predio, y en oposición a las decisiones impulsadas desde el Estado nacional, emerge también una organización vecinal que propone su transformación en un bosque urbano, poniendo en evidencia la coexistencia de proyectos urbanos antagónicos sobre un mismo fragmento de ciudad.

Con el cambio de gobierno nacional, la iniciativa se detuvo y la AABE dispuso que el predio fuera destinado a subasta. Finalmente, el playón ferroviario adoptó el esquema clásico que el Estado viene aplicando desde los años noventa sobre baldíos con infraestructuras obsoletas: un segmento del suelo destinado

³⁶ Henri Lefebvre, *La producción del espacio* (Madrid: Capitán Swing, 2013), 332.



[31] Playón Ferroviario Palermo, CABA. Arriba: Fotografía de Promotores del Parque Maldonado, 2025. Abajo: Parcelamiento propuesto por la AABE. Subasta estatal 2025.

a espacio público y el resto a unidades funcionales en altura, generalmente desarrolladas por grandes empresas inmobiliarias, las únicas con capacidad de invertir en lotes de este valor.

Entre la Figura [21] y la [31↓] persiste una misma lógica urbana: una forma de hacer ciudad basada en la división del territorio en grandes parcelas concentradas en pocos propietarios. Si hace tres siglos la tierra se repartía entre familias patricias, hoy esa concentración se reproduce a través de grandes empresas que controlan y desarrollan estos fragmentos de ciudad.

“La arquitectura argentina se venía desplegando durante décadas entre el pequeño emprendimiento inmobiliario y los concursos públicos de vivienda colectiva e instituciones estatales. En los años noventa hay un cambio de escala, los emprendimientos inmobiliarios pasan de los edificios a las urbanizaciones, se abandona la construcción de viviendas colectivas y los edificios públicos tienden a ser adjudicaciones directas.”³⁷

En este marco, el baldío se torna relevante por su capacidad para evidenciar los distintos modos en que el Estado ha gestionado la tierra vacante a lo largo del tiempo. Cada uno de estos fragmentos de suelo condensa decisiones, interrupciones y continuidades en las políticas públicas, funcionando como un registro material de los cambios en la forma de hacer ciudad. Lejos de ser un remanente pasivo, el baldío se presenta así como un vehículo para leer la historia urbana reciente: un archivo a cielo abierto donde se superponen infraestructuras obsoletas, lógicas de concentración del suelo y modelos de desarrollo que, bajo distintas formas, persisten en el tiempo.

En este proceso, el destino de estos espacios tiende a definirse a través de dispositivos técnicos y saberes expertos que presentan las decisiones como inevitables o neutrales, desplazando el conflicto del campo político y limitando la posibilidad de que otras prácticas, actores y proyectos urbanos disputen el sentido y el uso de la tierra.

³⁷ Paulo Tavares, entrevista con Pío Torroja y Mauricio Corbalán, La naturaleza política de la selva: Escritos sobre arquitectura, ecología y derechos no humanos (Buenos Aires: Caja Negra, 2024), 258.

[08] Playón ferroviario Palermo. Fuente: Playas Ferroviarias. CABA, 2025

[cita] Paulo Tavares, entrevista con Pío Torroja y Mauricio Corbalán, La naturaleza política de la selva: Escritos sobre arquitectura, ecología y derechos no humanos (Buenos Aires: Caja Negra, 2024), 258.

“La figura del experto reemplaza el pensamiento colectivo, como la planificación tradicional del Estado moderno. Un instrumento tensado entre la síntesis de las fuerzas políticas existentes y su instrumentalización por grupos de poder.”

-Pío Torroja





governanzas



[33] Teniente General Eustaquio Frías 249.
Fotografías del autor. CABA, 2025.

En el discurso estatal y desarrollista, el baldío ocioso es considerado un recurso subutilizado, cuya función natural debería ser generar renta, contener edificación o producir empleo. Esta mirada legitima su enajenación, privatización o remate bajo el principio de “activar su productividad”.

Incluso el aparato mediático se alinea con esta lógica, visibilizando sobre todo las propiedades edificadas que son publicadas por su valor económico. El lote tipo vacante, en cambio, ocupa el eslabón más bajo de visibilidad debido a su supuesta improductividad. Esta operación de invisibilización no es solo discursiva, sino también material, como señala Pedro Mairal (en su Buenos Aires distópica) al describir un paisaje urbano construido para ocultar la intemperie:

“La calle estaba alfombrada con volantes. Agarré uno. Decía: «La intemperie que el Gobierno no quiere ver». Tenían fotos de una cuadra antes y después de la intemperie. En el antes había casas, una al lado de la otra, y en el después se veían sólo los baldíos. (...) cuando entramos, vimos que no había casa, había un baldío con ruinas que ocupaba toda la manzana. Para ocultar la intemperie, levantan sólo las fachadas de la cuadra, como un decorado de cine.”³⁸

La imagen [33†] tomada en uno de los relevamientos y la frase de la novela de Pedro Mairal capturan concretamente los temas que se van a investigar, desde los planos más visibles hasta los invisibles. Por lo tanto, retomando la descripción de Mairal, las superficies que monta el Gobierno como un “decorado de cine” son fronteras políticas que se materializan en el mundo real como elementos opacos que sean capaz de ocultar un lado del otro. Esta acción propositiva, como menciona Latour en la introducción, es propia de las instituciones, de los aparatos o dispositivos foucaultianos. En dicho marco, se forma un conglomerado de actores público-privados como el aparato estatal, el gobierno, las desarrolladoras y las inmobiliarias. Ellos son capaces de “absorber la proliferación de mediadores, de regular su expresión, de reorganizar las destrezas, de obligar a que las cajas se vuelvan negras y se cierren”³⁹.

³⁸ Pedro Mairal, *El año del desierto* (Buenos Aires: Interzona, 2005), 10.

³⁹ Bruno Latour, *Pandora's Hope: Essays on the Reality of Science Studies* (Cambridge, MA: Harvard



[34] Fray Justo Santa María de Oro 2245.
Fotografías del autor. CABA, 2026.

RED DE ACTORES

En los casos de estudio, contamos con distintos elementos tangibles que se despliegan en distintos grados de visibilidad. En un primer plano, lo que primero se destaca es la fachada, tapia, muro o valla publicitaria que se levanta sobre la Línea Oficial del lote para ocultar del espacio público todo aquello que se encuentra detrás de esta frontera política. Una vez franqueado este plano, se revelan un conjunto de habitantes no-humanos compuesto por flora y fauna espontánea que ha ido y continúa evolucionando acorde al hábitat urbano. En un último plano, el fondo de esta imagen está compuesta por sus medianeras que revelan vestigios de antiguas edificaciones, revestimientos de algo que una vez fue un dormitorio o un baño, de intimidades ahora expuestas a la intemperie.

Por lo tanto, si el objetivo es indagar en aquello que alguna vez fue arquitectura, resulta necesario desplazarse hacia un plano intangible. A través de escrituras, archivos parcelarios, o documentos históricos, es posible reconstruir no solo las trazas arquitectónicas desaparecidas, sino también las relaciones de propiedad que precedieron a la estatalización de estos inmuebles. Independientemente de la relevancia puntual de la información recuperada, esta forma de “arquitectura forense” aplicada al baldío no es un ejercicio vano: su propósito es dotar de memoria a aquello que ha sido despojado de ella.

Para realizar el análisis comparativo de los casos de estudio, la información correspondiente a cada baldío fue sistematizada en fichas construidas a partir de criterios de lectura comunes. A partir de archivos provenientes de fuentes estatales, del catastro de la ciudad y de antecedentes legales, se elaboró una base documental que permite reconstruir la historia de cada terreno, su condición presente y los escenarios que se proyectan sobre él. (Ver Anexo e imágenes: 33 a 36)

La lectura comienza por los antecedentes históricos y los regímenes de propiedad que han definido su conformación, y avanza luego sobre su estado actual incorporando dimensiones que suelen quedar fuera de los registros oficiales: la presencia de especies vegetales y animales, las condiciones materiales del



[35] Ancón 5364. Fotografías del autor. CABA, 2026.

suelo y las fronteras políticas y físicas que median su relación con el espacio público —tapiales, rejas, muros o cercamientos provisorios—. Finalmente, se consideran los horizontes de transformación que se activan sobre estos espacios, atendiendo no solo a la capacidad edificable o a los intereses de desarrollo, sino también a los conflictos, expectativas y tensiones territoriales que dichos procesos producen.

Las fichas, disponibles en el anexo, construyen una imagen del baldío desde la percepción de la red de actores que giran en torno a él. Se trata, sin embargo, de una representación necesariamente parcial, en la medida en que se trata al baldío como un objeto aislado de todo su proceso territorial, que queda fuera de este encuadre. Aun así, la operación de reunir y ordenar esta información dispersa, alojada en relevamientos, archivos y dependencias estatales, produce un efecto relevante: dota al baldío de una memoria mínima y de una legibilidad que hoy no existe de forma accesible. En este sentido, la sistematización funciona como un primer paso para hacer visible el terreno en su condición de objeto atravesado por las distintas gobernanzas. La gobernanza es entendida aquí no como una atribución exclusiva de los gobiernos, sino como un proceso complejo y heterogéneo que emerge de la interacción entre múltiples actores humanos y no humanos. Siguiendo a Latour, se asume que todo aquello que posee agencia —instituciones, normativas, infraestructuras, algoritmos, cuerpos de agua, suelos o especies vegetales— participa en la configuración del territorio, exigiendo una política capaz de integrar esta multiplicidad de relaciones.

La forma en que el Estado interpreta y gestiona estos baldíos depende en gran medida del marco político desde el cual se ejerce el poder ejecutivo, particularmente relevante en el contexto local, donde instrumentos como los decretos de necesidad y urgencia permiten intervenir el suelo público sin mediación legislativa efectiva. En términos generales, pueden identificarse orientaciones divergentes: gobiernos con una lógica más redistributiva tienden a considerar estos terrenos como recursos estratégicos para su incorporación al dominio público mediante equipamientos y espacios verdes; mientras que enfoques de corte liberal suelen privilegiar su transferencia al sector privado como mecanismo de obtención de recursos fiscales o de reducción



[36] Acuña de Figueroa 981. Arriba: Fotografía del autor.
Abajo: Fotografía de Fernando Schapochnik. Cortesía de Relieve.
CABA, 2022.

del déficit estatal. Más que categorías cerradas, se trata de tendencias que inciden directamente en el destino del suelo público.

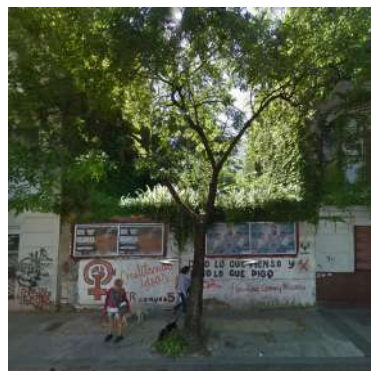
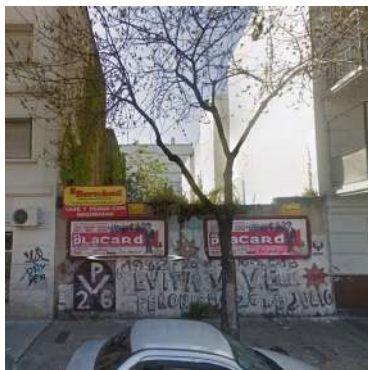
Desde la perspectiva de la ciudadanía —ya sea a través de instancias comunales, del poder legislativo o de representantes barriales— el baldío suele ser leído como una oportunidad para responder a déficits concretos del entorno inmediato: la falta de espacios verdes, de áreas de recreación, de equipamientos educativos o de infraestructuras de uso cotidiano. Esta mirada, anclada en la escala vecinal, introduce demandas que no siempre coinciden con los intereses del mercado ni con las prioridades del ejecutivo.

Por su parte, profesionales y académicos vinculados a las ciencias sociales, urbanas y del territorio tienden a aproximarse al baldío desde una mirada más global y relacional. Estas perspectivas suelen considerar al terreno no solo como una parcela aislada, sino como parte de entramados más amplios que articulan dimensiones normativas, espaciales, ambientales y sociales, atendiendo a la diversidad de actores e intereses que lo atraviesan. En este marco, el baldío se vuelve un objeto de análisis capaz de poner en tensión los modos dominantes de producción del suelo urbano, abriendo preguntas sobre su gestión, su significado y sus posibles formas de activación más allá de las lógicas estrictamente inmobiliarias.

FRONTERA POLÍTICA

Lo siniestro, en el sentido freudiano, describe esa perturbación que se produce cuando lo familiar se revela como extraño: “lo que debería haber permanecido oculto, pero ha salido a la luz”⁴⁰. En el paisaje urbano, el baldío y la ruina operan de ese modo: lugares cotidianos, inscritos en la ciudad, que de pronto se exponen como vacíos, interrupciones o restos impropios. Son fragmentos que dejan ver lo que la lógica capitalista busca ocultar — infraestructuras enterradas, pasados reprimidos, apropiaciones del suelo— y por eso inquietan. Su potencia radica en que no son un “afuera” de la ciudad, sino una grieta desde dentro, donde lo reprimido urbano se manifiesta.

40 F. W. J. von Schelling, citado en Sigmund Freud, *Lo siniestro* (Buenos Aires: Amorrortu, 1992), 224.



[37] Acuña de Figueroa 981. Fotografías capturadas de Google Earth Street View. 2013-2025

El elemento que mantiene oculto “lo extraño” es la frontera política, que en los casos estudiados se materializa en múltiples dispositivos: frentes abandonados con vanos tapiados, muros de mampostería o simples vallas metálicas, muchas veces rentabilizadas mediante anuncios publicitarios [37]. Estas barreras cumplen una doble función. Por un lado, impedir la ocupación informal de los lotes; por otro, preservar una estética urbana de lo impoluto, invisibilizando aquello que se percibe como residual, incontrolable o incluso costoso de sostener.

En términos temporales, estas fronteras actúan como soluciones provisorias que evitan interrupciones en la continuidad del frente urbano. Las tapias de mampostería expuesta se pintan de colores neutros o se cubren con publicidad, mimetizándose con el paisaje urbano circundante y reproduciendo una imagen de normalidad. De este modo, se desvían las miradas curiosas y se mantiene a los cuerpos no autorizados fuera de la propiedad privada, reforzando el carácter opaco y excluyente de estos espacios.

“Al obstaculizar y/o imposibilitar el acceso a un espacio, las tapias contradicen uno de los propósitos fundamentales de la practica arquitectónica y se convierten en objetos de contemplación, en una suerte de monumentos efímeros que instituyen un patrimonio cambiante, imprevisible, que la misma ciudad genera sin darse cuenta.”⁴¹

Bajo este concepto, el artista y arquitecto Ignacio Unrein se ve atraído por este fenómeno urbano y, en 2018, desarrolla el proyecto Tapiar Buenos Aires, cuyo objetivo es relevar sistemáticamente las fachadas tapiadas de la CABA. A lo largo del tiempo, el proyecto se fue desplegando en múltiples formatos y experiencias: como guía de recorridos urbanos (Paseología Barrial), como una serie de objetos artísticos —esculturas, pines y maquetas— y como una instalación expositiva presentada en la Galería Acéfala [38].

En esta última instancia, la operación central consistió en clausurar la propia fachada de la galería. Detrás del muro de ladrillos que bloqueaba el acceso al espacio expositivo se

⁴¹ Ignacio Unrein, entrevista por Rodrigo García de Cossio, Ciudad de Buenos Aires. 1 de octubre de 2025



[38] Nacho Unrein. Tapiar Buenos Aires. Acéfala Galería.
Arriba: fachada exterior. Abajo: muestra interior. CABA, 2018

desplegaba una muestra oculta, proponiendo formas alternativas de aproximación, ingreso y lectura del espacio, y poniendo en tensión las nociones de visibilidad, acceso y límite que atraviesan tanto el proyecto como la ciudad.

“En este sentido, si la tapia quedo situada tanto en el afuera como el adentro de un espacio de arte, que evito la separación y la propicio, que brindo distancia y acercamiento al mismo tiempo, invitando a que el propio visitante reflexione y tome sus propias decisiones, queda abierta la pregunta de si el propio límite puede ser entendido como espacio.”⁴²

En una línea afín, las obras de Gordon Matta-Clark indagan problemáticas similares en torno al límite, la frontera y la condición de umbral. A través de cortes, vacíos y sustracciones en edificios existentes, Matta-Clark no busca simplemente revelar un interior oculto, sino tensionar la noción misma de propiedad, de contención y de orden arquitectónico. Sus intervenciones transforman el límite constructivo en una experiencia espacial activa, donde el muro ya no separa de manera estable, sino que expone su fragilidad y su carga política.

Mientras que en Matta-Clark el límite se vuelve permeable mediante la operación física del corte, en la obra de Ignacio Unrein la tapia opera como un límite intacto pero resignificado: no se atraviesa, pero se vuelve visible; no se rompe, pero se problematiza. En ambos casos, el límite deja de ser un dato neutral y se convierte en un campo de interrogación, un espacio intermedio donde emergen preguntas sobre lo que se oculta, lo que se protege y lo que se excluye en la construcción de la ciudad.

En ambos casos se “monumentaliza” aquello que solía pasar inadvertido para el común colectivo y, a partir de ese gesto, el observador comienza a preguntarse no solo qué hay físicamente detrás de esa tapia, sino también qué historia y qué memoria la atraviesa.

“Tapiar Buenos Aires se trata de un proyecto indicial, es decir, que busca señalar las problemáticas que

42 Ignacio Unrein, Tapiar Buenos Aires. iiiiiiiiiiiiiiiiiii.com.ar/proyecto/tapiar/. Accedido el 10 de enero de 2026. <https://iiiiiiiiiiiiiiiiiii.com.ar/proyecto/tapiar/>

dónde proviene?”⁴³

Manzana 66, Parque de la Estación o Plaza Clemente, entre otros.

sostiene:

las ideas que tengamos de belleza.”⁴⁴

Figueroa 981, actualmente reclamado por el colectivo.

en un lote que ya presenta condiciones ambientales preexistentes

43 Ignacio Urreñ, entrevista por Rodrigo García de Cossio, Ciudad de Buenos Aires. 1 de octubre de 2025

44 Relieve (@relieve), publicacion de Instagram, 5 de febrero de 2025, Imagen, Instagram, consultado el 12 de enero de 2026, https://www.instagram.com/p/CoS2fD7PWEB/?img_index=1



maquetado, albanilería y pufales. Fundación PROA. CABA, 2019.



[40] Acuña de Figueroa 981. Relieve. Afiches. Fotografías cortesía de Relieve. CABA, 2022.

propias de un espacio verde y cuyo valor merece ser preservado como parte del patrimonio natural, afectivo e identitario de la Comuna 5 y de la Ciudad de Buenos Aires. “La comuna 5 está entre las 3 más densamente pobladas de la Ciudad, y es a su vez, junto con la Comuna 3, la que menos espacios verdes tienen”.⁴⁵

Frente a la amenaza de su subasta, el colectivo impulsa la suspensión de dicho proceso y plantea, en su lugar, la apertura del predio a la comunidad mediante una intervención mínima de infraestructura, que permita su uso como espacio de esparcimiento y contacto con la naturaleza para personas de todas las edades.

De manera complementaria, Relieve desarrolla una estrategia institucional a través de la recolección de firmas y la presentación de un proyecto de ley⁴⁶, que propone la rezonificación del terreno como Urbanización Parque (UP). Esta iniciativa busca reconocer formalmente el valor ambiental del lote para el barrio y la comuna y abrir un canal de negociación con la AABE para su cesión al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, con el objetivo de consolidar un nuevo tipo de espacio verde de uso público.

De manera simultánea y mientras se aguardaban los avances burocráticos, el colectivo comenzó a ganar visibilidad a través de las redes sociales. La cuenta no solo difundía los procesos legislativos y las instancias de reclamo social, sino que también compartía registros de los procesos naturales que tenían lugar en el baldío. Con el tiempo, ese flujo de imágenes e información digital se desplazó hacia el espacio físico de la ciudad.

El lugar de manifestación pasó entonces a situarse en el límite mismo del baldío: ese espacio intermedio —definido por Unrein como un umbral o frontera política— que lo separa del espacio público. La tapia y el cartel publicitario dejaron de operar únicamente como dispositivos de ocultamiento para convertirse en soportes de enunciación política. En ellos se reprodujo el mismo contenido que circulaba en redes, pero su materialización directa sobre el territorio en disputa le otorgó una potencia distinta.

⁴⁵ Legislatura de la CABA, Proyecto de ley 3226-P-2024, 5 de noviembre de 2024.

⁴⁶ ibid



[41] Acuña de Figueroa 981. Relieve. Invitación a mirar. Fotografía cortesía de Relieve. CABA, 2022.

Este desplazamiento del plano digital al plano urbano transformó el límite en un espacio activo de mediación, donde la visibilidad ya no dependía del algoritmo sino de la presencia física. Así, el borde del baldío dejó de ser una barrera pasiva para convertirse en un lugar de confrontación, comunicación y disputa por el sentido del espacio.

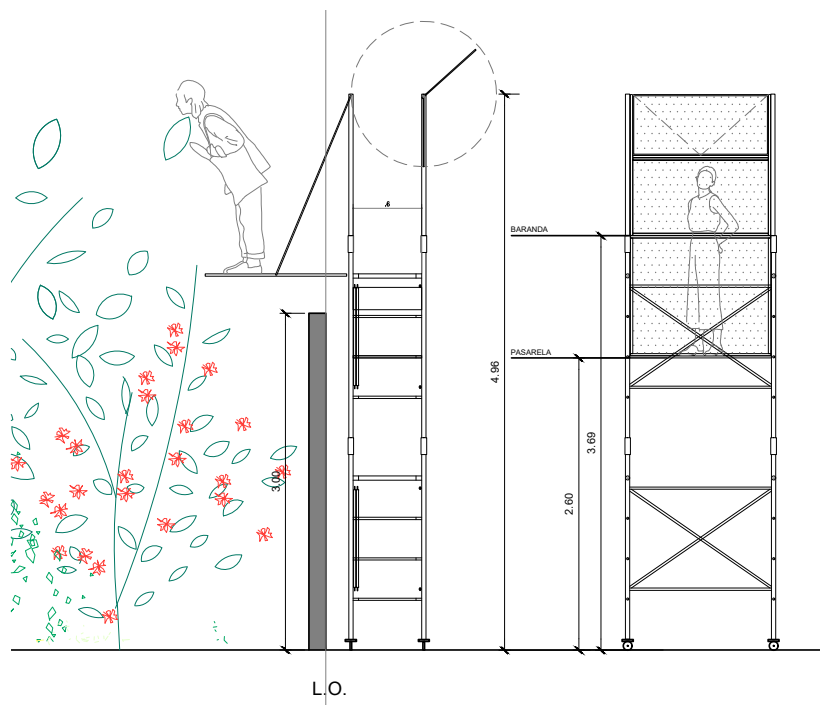
Sin embargo, el colectivo no se limita a las publicaciones digitales ni a los afiches que funcionan como “ventanas” desde las cuales es posible entrever el interior del baldío [40]. Por el contrario, esta estrategia se desplaza hacia una operación interescalar que busca incidir directamente en la experiencia urbana. En una primera etapa, dicha operación se materializa a través de una arquitectura experimental que comenzó como un andamio fijo y que luego se transformó en un dispositivo móvil, concebido para desplazarse y recorrer distintos puntos de la ciudad [41].

El mirador cuestiona de manera directa los límites impuestos por la frontera política que establece el muro tapiado entre la acera y el baldío. Al ascender sobre este artefacto, no solo se vuelve visible un ecosistema previamente oculto, sino que se restituye un horizonte urbano negado. La elevación del cuerpo permite así abrir la “caja negra” del baldío y reconfigurar la relación visual, espacial y simbólica entre el espacio público y aquello que había sido mantenido fuera de campo.

“Este cambio de perspectiva es relevante no solo para los baldíos, sino también para el patrimonio natural, los espacios verdes aéreos espontáneos, e incluso para el cielo y el horizonte, que cada vez vemos menos en las ciudades debido a la proliferación de construcciones. Esta idea de cambiar de lugar para mirar desde una perspectiva diferente es poderosa.”⁴⁷

Desde esta lógica, el colectivo Relieve transforma la experiencia del transeúnte al elevar su perspectiva visual, revelando un mundo de flora y fauna espontánea en pleno desarrollo, lindante al espacio público —la calle y la acera— pero sistemáticamente invisibilizado. El mirador no solo muestra lo que estaba oculto, sino que también actúa como señal: advierte sobre la existencia de algo encubierto tras el falso frente del muro. Como un faro

⁴⁷ Paula Alvarado, entrevista por Rodrigo García de Cossio, Relieve, 18 de enero de 2025



[42] Acuña de Figueroa 981. Relieve. Mirador.
Esquema cortesía de Relieve. CABA, 2022.

en el paisaje urbano, el dispositivo busca captar la atención de quienes circulan, activando la curiosidad y el deseo de mirar más allá.

En este marco, acciones como las Invitaciones a Mirar, los Conversatorios y las Caminatas de Naturaleza Espontánea funcionan como extensiones de esta operación perceptiva. A través de estas experiencias, Relieve propone instancias de reflexión colectiva y, eventualmente, la elaboración de alternativas concretas, apoyándose en su registro y difusión en redes sociales para amplificar la conversación y volver visibles los baldíos dispersos en la ciudad.

HABITANTES NO-HUMANOS

El baldío permanece invisible mientras las formas de vida que aloja se mantienen contenidas dentro de los márgenes de lo tolerable para el orden urbano. Sin embargo, esta opacidad se quiebra cuando los procesos ecológicos que lo atraviesan — vegetación espontánea, insectos, roedores o aves— desbordan los límites físicos, normativos o perceptivos establecidos. Es en ese instante cuando se produce una falla: no una falla técnica, sino una falla en el régimen de control e invisibilización que sostiene al baldío como caja negra.

Esta falla se manifiesta cuando la hiedra invade jardines linderos, cuando aparecen animales considerados indeseables o cuando la densidad vegetal desafía la estética urbana esperada. Frente a esta irrupción de lo no humano, el baldío deja de ser leído como un espacio neutro o residual y se vuelve visible como problema. La respuesta inmediata suele adoptar la forma de denuncias vecinales y de intervenciones estatales orientadas a restablecer el orden.

Es recurrente encontrar en la ciudad lotes baldíos señalizados mediante carteles de infracción o intimación, producto de denuncias realizadas por vecinos. Estas denuncias pueden consultarse en la web del Gobierno, donde se publican resoluciones vinculadas a trabajos de limpieza, desinfección e higienización de terrenos, tanto particulares como públicos, que requieran atención para evitar la propagación de plagas. [43]



[43] Baldío en infracción. Fotografía del autor. CABA, 2025.

“Se denuncia por falta de higiene y malezas, siendo un sitio propicio para el anidamiento y proliferación de roedores, insectos y alimañas. (...) El artículo 10 establece que: todo propietario de terreno total o parcialmente baldío o total o parcialmente descubierto está obligado a mantenerlo debidamente cercado y en buenas condiciones de higiene, salubridad y estética”⁴⁸

De este modo, se pone en evidencia que tanto la ciudadanía (a través de las denuncias) como el propio Estado (mediante políticas de control e higienización) comparten una misma lógica: la negativa a convivir con las formas de vida no humanas que emergen espontáneamente en el baldío. La presencia de vegetación silvestre, insectos o pequeños animales es rápidamente asociada a la noción de amenaza, desorden o insalubridad, reforzando una mirada que entiende estos espacios únicamente como problemas a erradicar.

“Con frecuencia, el orden se asocia a la limpieza. Es una noción subjetiva carente de sentido biológico.”⁴⁹

Sin embargo, las acciones de higienizar, limpiar y desinfectar no deberían implicar necesariamente la eliminación total de los organismos que habitan estos lotes. Es posible y necesario adoptar una perspectiva más cuidadosa y situada, que se detenga en la observación y el análisis de las distintas especies presentes, diferenciando aquellas invasoras que efectivamente representan un riesgo para la salud humana y no humana, de aquellas que no solo no lo son, sino que además cumplen un rol clave en el funcionamiento de esta infraestructura informal y, por extensión, en el equilibrio del ecosistema urbano de la ciudad.

La actitud de prejuicio y distanciamiento que la ciudadanía adopta frente al baldío refuerza el anonimato de sus habitantes no humanos. Si se continua por este camino, entes oficiales como el Gobierno de la CABA continuara refiriéndose peyorativamente a estos habitantes como “malezas” o “plagas” que merecen ser higienizadas “para fabricar una estética de lo inmutable basada en nociones de lo natural como una entidad fija y predecible”.⁵⁰

48 S/EXP 2020- 19236491 - GCBA - HIGIENIZACION DE TERRENO BALDIO/CASA ABANDONADA - CHIVILCOY 2040. CABA, Martes 29 de Diciembre de 2020.

49 Gilles Clément, El jardín en movimiento (Barcelona: Gustavo Gili, 2012), 24.

50 Andrés Jaque / Office for Political Innovation, Mies y la gata Niebla: Ensayos sobre arquitectura y



[44] Higienización de baldío luego de recibir denuncias vecinales. BA Atención Ciudadana. CABA, 2021.

Si analizamos etimológicamente las resoluciones publicadas por la Legislatura, encontraremos términos que anonimizan la flora y la fauna que habitan en los ecosistemas de los baldíos, como sus plantas silvestres, insectos polinizadores y aves que transportan semillas a lo largo de la metrópolis.

“Baldío”: palabra cargada de vergüenza, designa un espacio sustraído del dominio humano con la intención de volver a él. De momento los textos los ignoran. Olvido a favor de las vagabundas: ¿quién se preocupa de las budelias que crecen en un descampado? El espacio abandonado no lo está para todo el mundo; este término, colmo del antropocentrismo, descarta todo lo que no tiene un lazo con la actividad humana.⁵¹

La noción de maleza constituye un ejemplo claro de clasificación antropocéntrica del paisaje, en tanto define a una “hierba mala” sin especificar para quién o bajo qué criterios. Su origen etimológico en el latín malitia- refuerza esta carga valorativa, al asociar estas especies con aquello que resulta indeseado, rebelde o fuera de control. La maleza nombra, así, a un tipo de vegetación que crece donde no se la espera ni se la desea, y cuya presencia es interpretada como una anomalía a corregir.

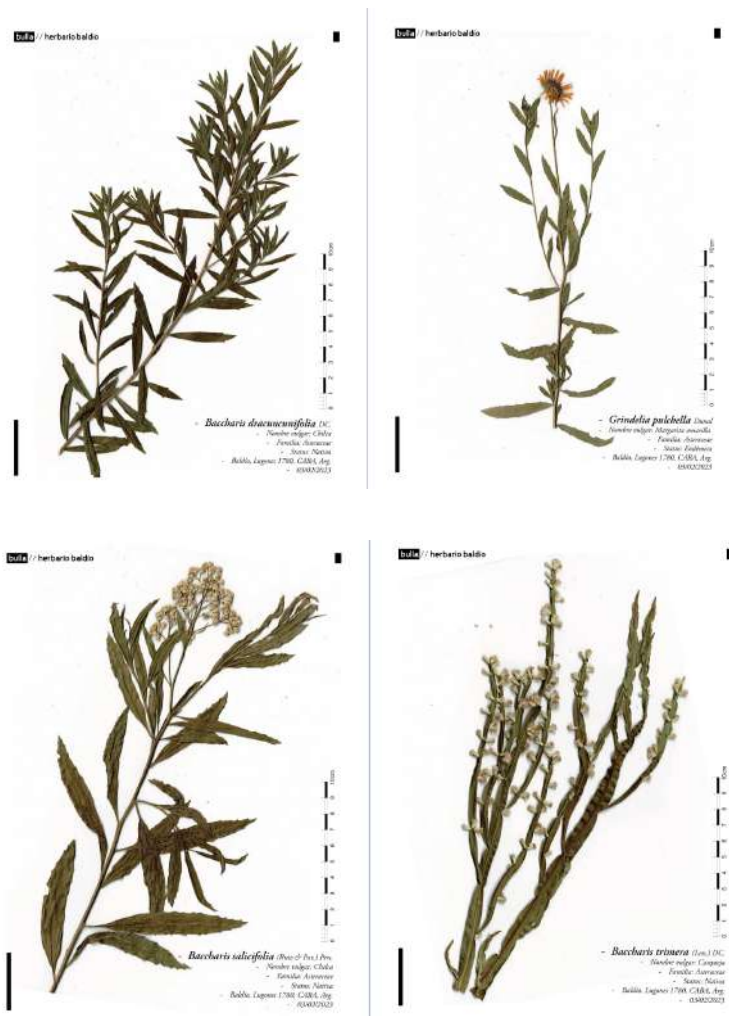
En contraste, el término yuyo, de uso extendido en Latinoamérica y de origen quechua, remite a una hortaliza o hierba silvestre sin una connotación negativa. Proveniente de los pueblos originarios andinos, el término da cuenta de una relación histórica de conocimiento y uso de estas plantas con fines medicinales, comestibles o tintóreos, anterior a la colonización. Esta diferencia lingüística revela no solo dos formas de nombrar, sino dos maneras de comprender y habitar el paisaje.

Desde esta perspectiva, es posible pensar un proceso de descolonización del paisaje a partir de su dimensión etimológica y cultural. En esta línea, Gilles Clément plantea en su Manifiesto del Tercer Paisaje: “Sobre la relación con la cultura, hay que invertir la mirada sobre el paisaje tal como se realiza en Occidente”⁵².

cosmopolítica (Barcelona: Puente Editores, 2019), 76.

51 Gilles Clément y Catherine Zélich, Elogio de las vagabundas: hierbas, árboles y flores a la conquista del mundo (Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2022), 109.

52 Gilles Clément, Manifiesto del Tercer Paisaje, 2ª ed., 4ª tirada (Barcelona: Editorial GG, SL, 2022), 64.



[45] Estudio Bulla. Herbario Baldío. CABA, 2024.

En respuesta a esta problemática, surgen actores y prácticas que buscan revertir la anonimización y desvalorización de la flora urbana espontánea. En el libro Flora Espontánea: del baldío al plantropoceno, Paula Alvarado —integrante del colectivo Relieve— propone una guía de plantas espontáneas orientada a reconocer, nombrar y volver legible esta vegetación. De manera similar, el proyecto Baldío cataloga la flora que emerge en estos espacios mediante cédulas botánicas y construye un archivo que opera como herramienta cultural y pedagógica, con el objetivo de transformar la percepción ambiental y cuestionar las categorías desde las cuales se ha definido históricamente el paisaje urbano.

“Herbario Baldío”: Dentro de nuestros procesos, herborizar funciona como una herramienta visual que explica y cataloga la condición de un sitio según su vegetación. Comenzamos el Herbario Baldío, una nueva paleta espontánea que amplía la idea de paisaje en la ciudad.⁵³ [45]

Baldío es una línea de investigación desarrollada por el Estudio Bulla desde el año 2012. Su origen se sitúa en una exhibición realizada en la Galería Monoambiente, donde el proyecto se presentó inicialmente como un ensayo experimental orientado a reintroducir el lenguaje compositivo propio del estudio. En esa primera instancia, se adoptó el formato expositivo como medio para visibilizar y poner en valor la flora espontánea recolectada en terrenos baldíos urbanos y en parques informales vinculados a los restos del fallido proyecto de la Ex Autopista 3.⁵⁴ [46]

Tiempo después, y en proximidad a esos mismos ámbitos de extracción, se desarrolla Baldío 1, una experiencia centrada en la observación de un suelo liberado tras una demolición en un lote típico entre medianeras. Este proyecto consistió en un relevamiento y censo botánico prolongado durante tres años, en el que se registraron las especies que surgían de manera espontánea. La atención sostenida sobre la vegetación emergente en un terreno empobrecido, junto con una estrategia de ausencia deliberada de intervención humana, permitió construir un cuerpo

⁵³ Estudio Bulla (@estudiobulla), Instagram, 8 de mayo de 2024, consultado el 13 de enero de 2026, <https://www.instagram.com/p/C6tenwXrlaa/>

⁵⁴ Baldío, Estudio Bulla y Estudio Normal, consultado el 13 de enero de 2026, <https://www.normal.com.ar/baldio-abierto#30>



[46] Estudio Bulla. Baldío. Galería Monoambiente. CABA, 2012.

de aprendizaje y formular una serie de interrogantes e hipótesis que derivaron en una nueva etapa del proyecto.

Baldío 2 se configura entonces como una fase operativa en la que se aplican y desarrollan los conocimientos adquiridos previamente. En esta instancia, el baldío es sometido a determinadas reglas de acción antrópica con el objetivo de explorar su transformación en un nuevo campo de experimentación proyectual. La regulación de la humedad del suelo mediante riego programado, junto con la introducción de nuevas especies como complemento de la flora espontánea del pastizal pampeano, da lugar a la configuración de un “jardín en movimiento”. Este proceso contribuye a consolidar un imaginario renovado y una noción de estética paisajística que puede entenderse como específica del contexto urbano porteño.⁵⁵ [47]

Por lo tanto, el herbario y las prácticas de recolección y estudio de flora espontánea desarrolladas por el Estudio Bulla operan como un dispositivo de visibilización del ecosistema baldío, tradicionalmente entendido como vacío o residuo urbano. Lejos de una lógica meramente botánica, el herbario construye un archivo de presencias que vuelve legibles procesos ecológicos y temporales que permanecen fuera de la planificación formal de la ciudad.

“La Ciudad del “Mientrastanto”, es rica en reconversiones y estrategias oportunistas que aprovechan los vacíos gestionados temporalidades ajenas. Así se forjaron parques, reservas, espacios de exposición, urbanismos informales y también Baldíos.”⁵⁶

Para que este paisaje pueda ser socialmente aceptado y se revierta la carga negativa que se mencionó en un comienzo, resulta necesario hacerlo visible. Con ese objetivo, el baldío privado abre sus puertas al público a través de distintos encuentros, conocidos como Baldío Abierto. Al atravesar esa frontera política, el visitante humano ingresa al baldío y establece

⁵⁵ Ignacio Fleurquin, conferencia presentada en el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU), CABA, 30 de julio de 2025.

⁵⁶ Estudio Normal, “Baldío Abierto” (sitio web), consultado 9 feb. 2026, <https://www.normal.com.ar/baldio-abierto#>



[47] Estudio Bulla & Estudio Normal. Baldío Abierto.
Arriba: Baldío #1. Mitad y Abajo: Baldío #2. CABA, 2020-2026.

un vínculo directo con los agentes no humanos que lo habitan. En ese encuentro, la experiencia, la observación y la convivencia con los procesos vivos se vuelven condiciones fundamentales para reconocer su valor estético. La belleza, en este contexto, no se presenta de forma inmediata: solo puede percibirse a través de la experiencia de estos procesos.

Finalmente, para que este sitio pueda atraer tanto a agentes humanos como no humanos, resulta necesario dotarlo de un equipamiento específico, pensado tanto en su función como en su disposición. Bebederos para aves, estacas que señalan el recorrido del visitante y evitan dañar la vegetación, rótulos que desanonimizan el nombre y el origen de las especies, así como dispositivos de riego, reunión y descanso para las personas, conforman un equipamiento mínimo que regula la convivencia entre distintos modos de habitar el baldío.

En este contexto, la estética del equipamiento no se concibe como un espacio de expresión personal ni como la construcción de un lenguaje formal autónomo, sino como una herramienta con una función política específica. Tal como plantea Andrés Jaque, la estética puede operar como un medio para hacer perceptibles aspectos de la realidad que de otro modo permanecerían invisibles, permitiendo que ciertos procesos, actores y relaciones adquieran presencia pública dentro del proyecto arquitectónico.⁵⁷ Desde esta perspectiva, la materialidad, la forma y la disposición del equipamiento no buscan embellecer el baldío, sino contribuir a que sus dinámicas ecológicas y sociales puedan ser reconocidas y valoradas.

Así, el equipamiento arquitectónico-industrial actúa como un dispositivo de mediación sensible: habilita una lectura ampliada del baldío como un espacio activo, donde lo humano y lo no humano participan de un mismo sistema de relaciones. [48]

El trabajo de Estudio Bulla contribuye a la descajanización del baldío urbano, abriendo la posibilidad de pensar estos territorios marginales como laboratorios desde los cuales ensayar nuevas estéticas, ecologías y nociones para el imaginario del paisaje urbano contemporáneo, “que permita el estudio de acciones

⁵⁷ Andrés Jaque, “La arquitectura como instrumento político: Andrés Jaque y Enrique Walker en conversación,” ARQ UC Chile, n.º 96 (2017), 31.



**[48] Estudio Bulla + Estudio Normal + Números Primos.
Baldío. CABA, 2020-2026.**

de diseño posibles de ser ensayadas y reglamentadas para su potencial implementación en espacios públicos o bien semi públicos de la ciudad.”⁵⁸

El Parque del Centro de Convenciones (2013) funcionó como una puesta en prueba de la paleta botánica desarrollada por el mismo estudio, entendida como una herramienta para cuestionar los modos habituales de percibir y gestionar el espacio verde urbano. El proyecto proponía una configuración basada en herbáceas y pastizales autóctonos de la región que cubría gran parte de la superficie a parquizar, prescindiendo del césped continuo y de los canteros delimitados, con el objetivo de hacer visibles dinámicas ecológicas normalmente excluidas del imaginario del parque público.

Con el paso del tiempo, esta configuración fue progresivamente reemplazada por una parquización más convencional, alineada con la estética dominante de los espacios verdes de la ciudad.[49]

Este desplazamiento es el resultado de un régimen de mantenimiento que privilegia soluciones conocidas, previsibles y fácilmente controlables. La reducción de la diversidad vegetal y la reintroducción del césped continuo responden a una lógica de gestión que tiende a neutralizar lo espontáneo y a simplificar la complejidad ecológica del sitio.

Lejos de señalar un fracaso del proyecto, esta transformación pone en evidencia las limitaciones estructurales que atraviesan la gestión del espacio público y el escaso margen que existe para sostener paisajes que se apartan de los modelos tradicionales. En este sentido, la experiencia refuerza el carácter político de la estética ensayada por Estudio Bulla, al mostrar que la disputa por el paisaje es también una disputa por los modos de mantenimiento, por los saberes legitimados y por las formas de vida que la ciudad está dispuesta a alojar.

Desde este punto de vista, el proyecto no se agota en la definición de una nueva estética del paisaje, sino que abre la pregunta por otras formas de producir y habitar el espacio urbano, menos dependientes de la estabilización formal y más atentas a los procesos, los usos temporales y las prácticas colectivas. En esta

⁵⁸ Ignacio Fleurquin, conferencia presentada en el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU), CABA, 30 de julio de 2025.



[49] Estudio Bulla & Edgardo Minond. Parque del CEC. CABA, 2013. Arriba: Fotografía de Fernando Schapochnik, 2018. Abajo: Fotografía publicada por el estudio, 2023.

línea se inscribe la noción de la Ciudad del Mientrastanto, que no surge como un modelo cerrado, sino como el resultado de un trabajo de relevamiento territorial y de una construcción colectiva desarrollada junto a vecinos, estudiantes, educadores, activistas, curadores y artistas. El conocimiento del territorio se entiende aquí como una práctica situada, provisional y colaborativa, capaz de activar espacios sin clausurar su devenir. Es en este marco que se formula el siguiente diagnóstico:

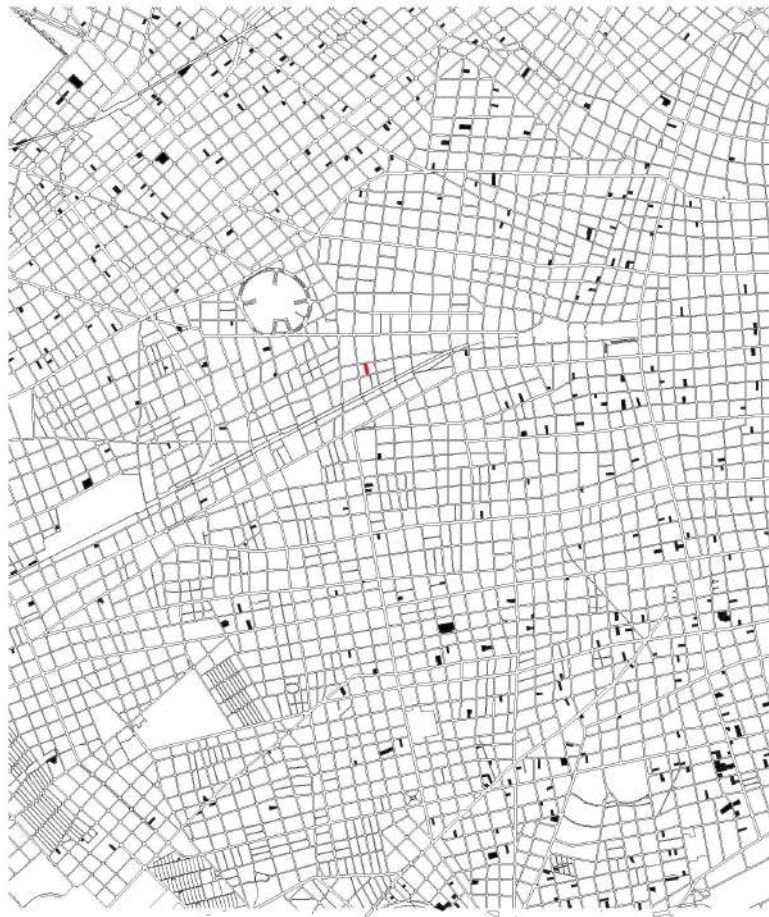
“En Buenos Aires existen alrededor de 4000 baldíos ociosos. Se estima que su superficie total sumaría alrededor de 200 hectáreas que podrían funcionar como un sistema de espacios públicos dinámicos, una alianza entre lo público y privado, para la Ciudad del Mientrastanto.”⁵⁹

La potencia de esta afirmación radica en desplazar la mirada desde el baldío como excepción o residuo hacia su lectura como sistema latente, capaz de articular múltiples espacios dispersos bajo una lógica común de uso transitorio. En sintonía con este imaginario, la Ley de Refuncionalización de Baldíos en la Ciudad de Buenos Aires reconoce al baldío como un espacio activo durante un período intermedio, previo a la definición de su destino definitivo, incorporando la temporalidad como categoría de intervención urbana.

No obstante, el énfasis en la temporalidad introduce una tensión estructural. La activación del baldío, aun cuando produce apropiaciones y vínculos, se apoya en la certeza de su futura desaparición. Aquellos espacios que momentáneamente se colman de vida vuelven a ser desplazados, dando lugar a una nueva forma de vacío, ahora bajo condiciones construidas. En este sentido, se formaliza una infraestructura de origen informal, cuyo carácter inestable e incierto permanece.

Esta lógica no resulta ajena a la dinámica urbana de Buenos Aires, marcada por la transformación constante y la dificultad de consolidar permanencias. La temporalidad, lejos de ser neutra, puede leerse tanto como una estrategia de gestión del suelo ocioso como una continuidad de dinámicas de especulación, en

⁵⁹ Estudio Bulla (@estudiobulla), Instagram, 12 de diciembre de 2025, consultado el 10 de enero de 2026, <https://www.instagram.com/p/DSLK5Rikeod/>



[50] Estudio Bulla. Mapa de baldíos. CABA, 2024.

las que el uso presente no cuestiona el futuro del territorio ni la pérdida de identidad, memoria o patrimonio.

Sin embargo, en los baldíos persisten habitantes invisibles que desbordan esta lógica: especies originarias de la región pampeana y del litoral conviven con otras de carácter cosmopolita, configurando un paisaje híbrido y en permanente transformación. Esta coexistencia, lejos de responder a categorías cerradas, revela al baldío como un espacio donde lo autóctono, lo foráneo y lo residual se entrelazan.

Desde esta perspectiva, el baldío deja de ser únicamente un soporte disponible para usos temporales y se revela como un espacio donde vínculos ecológicos y prácticas sociales se superponen, anticipando su lectura como parte de una red más amplia. Es en esa condición relacional, más que en su resolución puntual, donde se inscribe la complejidad del baldío urbano.

“Siempre han existido los suelos baldíos. La historia los denuncia como una pérdida de poder del hombre sobre la naturaleza. ¿Y si los mirásemos de otro modo? ¿No serían ellos las páginas en blanco que necesitamos?”

- Gilles Clément





baldío infraestructural



[52] Margen ferroviario del tren San Martín. Fotografía del autor. CABA, 2026.

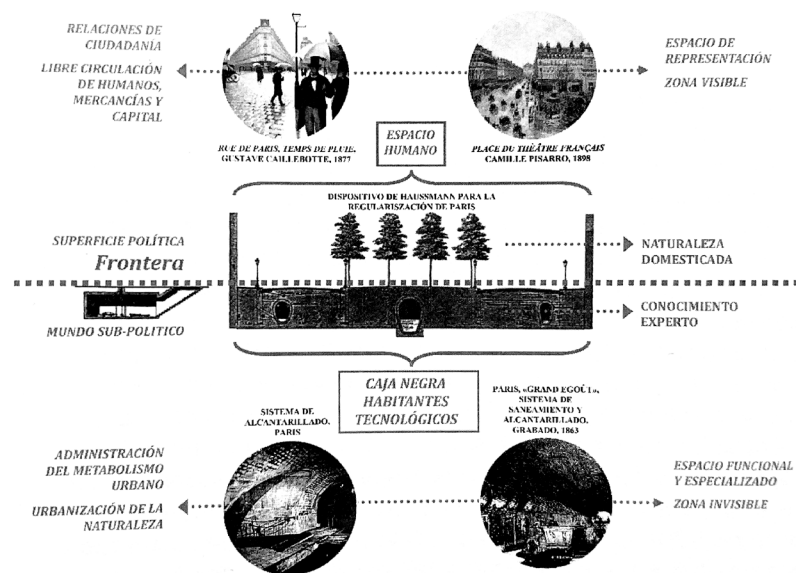
En Buenos Aires, la escasez de espacios verdes no puede comprenderse únicamente en términos cuantitativos. Más que una falta de superficie, el problema reside en la forma en que el Estado define, contabiliza y gestiona qué se considera “verde urbano”. Las categorías oficiales —espacio verde y urbanización parque— operan con definiciones amplias y ambiguas que permiten incorporar cancheros, márgenes viales, espacios residuales y superficies de tránsito dentro de los cómputos oficiales, diluyendo la distinción entre parques, plazas y fragmentos infraestructurales.

Esta lógica desplaza el debate desde la calidad ecológica y el funcionamiento territorial hacia una contabilidad extensiva de superficies, sostenida por un marco normativo obsoleto y por un modelo de paisaje basado en la homogeneización vegetal, el césped y el arbolado ornamental. En este esquema, el verde se gestiona como imagen y mantenimiento, antes que como sistema vivo.

“Los parques son, en otras palabras, un recinto artificial: no solo del paisaje imperturbado, sino también de la huella humana dentro de los límites establecidos. Los parques abarcan las ciudades tanto como las ciudades abarcan los parques.”⁶⁰

En contraste, los terrenos baldíos concentran procesos ecológicos complejos —diversidad vegetal, suelos permeables, ensamblajes no diseñados— que participan activamente del equilibrio ambiental urbano, pero permanecen fuera de las categorías institucionales de infraestructura verde. A estos espacios se suman los márgenes ferroviarios y otros intersticios técnicos de la ciudad, que funcionan como corredores verdes informales capaces de transportar biodiversidad a lo largo del territorio sin haber sido concebidos con ese propósito [52]. En conjunto, estos fragmentos revelan una ecología urbana no planificada que opera de manera continua y efectiva, aunque permanezca en gran medida fuera de los sistemas de medición, representación y gestión. Esta disociación evidencia una brecha estructural entre aquello que la ciudad mide y visibiliza, y los procesos ecológicos que efectivamente sostienen su funcionamiento.

⁶⁰ Benjamin Bratton, *La terraformación: Programa para el diseño de una planetariedad viable*, trad. y pról. de Toni Navarro (Buenos Aires: Caja Negra, 2021), 97.



[53] Uriel Fogué y Fernando Domínguez Rubio.
Esquema de ecología política moderna.
Las arquitecturas del fin del mundo. 2022

Según la Real Academia Española, la infraestructura se define como:

- f. Obra subterránea o estructura que sirve de base de sustentación a otra.**
- f. Conjunto de elementos, dotaciones o servicios necesarios para el buen funcionamiento de un país, de una ciudad o de una organización cualquiera.**

La red de baldíos desplegada por la ciudad encuentra ciertas similitudes con la definición del término “infraestructura”. En estos términos, podría definirse como una infraestructura informal no humana, compuesta por la articulación discontinua de baldíos individuales. Su organización es contingente y adaptativa, ajena a la planificación urbana, y opera en un plano subpolítico. Su continuidad ecológica se sostiene a través de vectores biológicos (como polinizadores y aves) y de corredores verdes informales, tales como márgenes ferroviarios o de autopistas. En conjunto, esta red participa del funcionamiento ecosistémico de la ciudad mediante procesos hídricos y biológicos que permanecen en gran medida invisibilizados o desvinculados entre sí.

Para establecer el vínculo entre los conceptos de baldío e infraestructura, resulta necesario ampliar la comprensión de la infraestructura urbana más allá de su lectura técnico-funcional. Esto implica adoptar una perspectiva crítica que se distancie de la tradición occidental y del paradigma haussmanniano, históricamente asociado a la visibilización, monumentalización y control del territorio. Desde este enfoque, la infraestructura deja de entenderse únicamente como obra planificada y evidente, para ser leída como un conjunto de sistemas materiales y ecológicos que operan de manera fragmentaria y, en muchos casos, invisibilizada. A partir de esta clave de lectura, se vuelve pertinente realizar un breve recorrido histórico y contextual que permita comprender los procesos de ocultamiento, domesticación y naturalización de ciertas infraestructuras urbanas, como condición previa para abordar el caso de las infraestructuras “cajanegrizadas” en la ciudad.

Las emergencias no solo implican una posibilidad meramente teórica de replantear los sistemas infraestructurales a escala planetaria, sino que (si se



**[54] Arriba: Boulevard des Italiens. Paris, 1905.
Abajo: Avenida de Mayo. Buenos Aires, 1915.**

formulan como un enfoque para el diseño urbano, paisajístico y geográfico) ese es precisamente el objetivo. ⁶¹

Leída en este sentido, la noción de emergencia a la que alude Benjamin Bratton no remite únicamente a escenarios de crisis, sino a la posibilidad de reformular los marcos desde los cuales se conciben las infraestructuras. Esta perspectiva habilita una revisión crítica de los modelos históricos que han definido qué infraestructuras deben ser visibles, cuáles permanecen ocultas y bajo qué lógicas políticas operan.

En sintonía con esta observación, la sección esquematizada en el libro *Las arquitecturas del Fin del Mundo* [53] sugiere que la calle y la vereda diseñadas por Haussmann pueden entenderse como una frontera política que separa la superficie pública de un mundo subpolítico, ocupado por tecnologías “cajanegrizadas” como los sistemas de alcantarillado y saneamiento de la ciudad de París. Estos dispositivos, históricamente orientados a urbanizar y controlar la naturaleza, constituyen una infraestructura profunda que, aunque invisible, sostiene el funcionamiento urbano. La intervención haussmanniana no solo transformó la imagen de la ciudad, sino que consolidó un modelo técnico y político de organización del espacio que continúa operando hasta la actualidad.

Se trata de un modelo extractivista, colonial y de una globalización unidireccional⁶² que se ve replicado tanto en Occidente como en urbes postcoloniales. La Ciudad de Buenos Aires, es uno de los casos con mayor influencia del modelo haussmanniano. Como el que desarrolló uno de sus discípulos, Joseph Bouvard, en Buenos Aires, como antes era llamada la “París del sur”.

Incluso años antes del Plan Bouvard, bulevares como la Avenida de Mayo [54 ↓] replicaban la sección [53], con el objetivo de montar la misma “caja negra escénica” y prolongar la hegemonía occidental en el hemisferio sur.

⁶¹ Benjamin Bratton, *La terraformación: Programa para el diseño de una planetariedad viable*, trad. y pról. de Toni Navarro (Buenos Aires: Caja Negra, 2021), 95.

⁶² Uriel Fogué, *Las arquitecturas del fin del mundo: Cosmotécnicas y cosmopolíticas para un futuro en suspenso* (Barcelona: Puente Editores, 2022), 69.



[55] Entubamiento del arroyo Maldonado. Arriba: Av. Juan B. Justo y el actual viaducto del ferrocarril San Martín. CABA, 2025. Abajo: Arroyo Maldonado y el antiguo viaducto. Fotografía de Samuel Rimathe. Buenos Aires, 1890.

La domesticación y la urbanización de la naturaleza es una política “antropocéntrica y ecosádica”⁶³ que se practica aún en la actualidad. Esta domesticación se manifiesta en acciones como la poda o el control de los árboles que se plantan en la vía pública, seleccionados principalmente por su adaptabilidad al entorno urbano. Un ejemplo de ello es el plátano, una especie exógena que todavía se utiliza: además de tolerar podas intensivas, resiste la polución y el hollín urbano. Por estas razones, se ha convertido en uno de los árboles más empleados en las grandes metrópolis.

Por otro lado, la expresión “urbanizar la naturaleza” se refiere al control de la naturaleza existente previa a la llegada de la civilización, como el rectificado y entubamiento de los arroyos y cuencas a comienzos del siglo XX. [55]

Hoy pocos ciudadanos saben de la existencia de estos, salvo por “recuerdos” de carácter propagandístico, que buscan mantener latente la idea de que el Estado invierte en el mantenimiento de la infraestructura pública. [60 ↑] Sin embargo, al encontrarse ocultas por elementos como el pavimento, estas infraestructuras se tornan problemas ajenos a la conciencia rutinaria del ciudadano que transita la vía pública.

Estas intervenciones no solo han reducido significativamente el valor ecológico de los arroyos, sino que también han comprometido su capacidad hidráulica, provocando una mayor vulnerabilidad frente a episodios de lluvias intensas. En un escenario marcado por el cambio climático, estas decisiones infraestructurales se traducen en un aumento de las inundaciones y en una relación cada vez más conflictiva entre la ciudad y el agua.

La descajanegrización se da únicamente ante el inminente fallo de esta infraestructura, por ejemplo, en el caso de una presunta inundación de dicha avenida, o cuando el pavimento es removido por el personal de mantenimiento para reparar alguna falla que haya presentado el sistema, para luego volver a pavimentar y cerrar nuevamente la caja negra. Bruno Latour define este instante como “mediación técnica: el pliegue del tiempo y el espacio”, donde el componente o el artefacto técnico se estropea, y la pequeña crisis sirve para recordar a todo el mundo la

⁶³ Ibid



[56] Mediación técnica. Arriba: derrumbe del asfalto tras temporal. Abajo: Re-entubamiento del Arroyo Maldonado. Ramos Mejía, 2014.

existencia de estos habitantes tecnológicos que se encuentran en el mundo sub-político.. Además, hace hincapié en los ensamblajes que hay en su interior y la cantidad de actantes humanos y no-humanos que hay en torno a el artefacto estropeado.

Gran parte de los debates en torno a las políticas del diseño se han articulado históricamente entre dos posiciones extremas que parecen difícilmente conciliables. Por un lado, los enfoques apologéticos —entre los que puede inscribirse la perspectiva de Bruno Latour— conciben el diseño y su capacidad de “re-pliegue” como una herramienta potente para producir transformaciones sociales, culturales y económicas. Por otro lado, las miradas críticas —herederas en gran medida del pensamiento foucaultiano— entienden el diseño como un dispositivo a través del cual se materializan formas sutiles de poder, coerción y dominación, operando mediante tramas invisibles que organizan conductas y subjetividades. Frente a esta polarización, el artículo de Uriel Fogué propone un desplazamiento conceptual: pensar el diseño no como un instrumento neutro ni exclusivamente emancipador o disciplinario, sino como una materia inherentemente política.

En este marco, se centra en la doble capacidad del diseño de “re-plegar” y “des-plegar”. El repliegue constituye precisamente el terreno de disputa entre apologistas y críticos: para los primeros, una operación productiva y habilitante; para los segundos, un mecanismo de estabilización, clausura y control. En cambio, el despliegue remite a una dimensión menos explorada del diseño: su capacidad para proponer, abrir y poner en relación nuevas entidades, ensamblajes y formas de lo político, desplazando el foco desde los efectos de dominación hacia los procesos de emergencia y articulación de nuevas relaciones.⁶⁴

En estos términos, las propuestas del colectivo Relieve, Estudio Bulla e Ignacio Unrein son propuestas que des-pliegan lo político, es decir, que proponen transformar el diseño en un mecanismo para generar preguntas y controversias políticas. Al igual que el propietario utiliza el baldío como herramienta de especulación, el colectivo activista también especula, pero no con el valor de

⁶⁴ Uriel Fogué, *Las arquitecturas del fin del mundo: Cosmotécnicas y cosmopolíticas para un futuro en suspenso* (Barcelona: Puente Editores, 2022), 35.



[57] Monoblock. Imaginario de desentubamiento del Arroyo Maldonado en formato de postal del futuro (2036). Galería Monoambiente. Cartas al Jefe del Gobierno. CABA, 2016.

la tierra en el mercado sino de especular con un espacio público dado para abrirlo a la posibilidad de un “otro insospechado” como lugar para la acción e imaginación políticas.⁶⁵ Un ejemplo más global, podría ser el “Tactical Urbanism” propuesto por Mike Lydon y Donald Bartman.

Esta capacidad del diseño para operar como ensamblaje interescalar permite extender la noción de baldío hacia infraestructuras históricamente invisibilizadas. Propuestas como las mencionadas anteriormente, operan sobre el baldío como espacio de latencia, activando suelo, vegetación y conflicto sin traducirlos inmediatamente en parque. En un registro similar, trabajos de Monoblock, Galería Monoambiente o Las Orillas han abordado las cuencas y los arroyos entubados como infraestructuras invisibles a ser descajanegrizadas, desplazando el foco desde la solución hidráulica hacia la discusión política sobre el suelo y el agua en la ciudad.

A diferencia del baldío superficial —cuya condición de vacío resulta inmediatamente legible y susceptible de ser apropiada, activada o disputada—, la infraestructura hídrica subterránea se manifiesta de forma intermitente, generalmente asociada al evento catastrófico de la inundación. Esta condición dificulta su despliegue político a través del diseño y tiende a relegarla al ámbito técnico, donde es abordada como problema de cálculo, conducción o contención.

Sin embargo, diversas prácticas arquitectónicas y culturales han intentado operar sobre esta invisibilidad, no tanto mediante soluciones proyectuales cerradas, sino a través de dispositivos de descajanegrización que trasladan el debate sobre el agua, el suelo y las cuencas al espacio público y al campo de lo político. En estos casos, el diseño no busca resolver la infraestructura, sino volverla discutible. El ensamblaje del dispositivo COSMO de Andrés Jaque, es el ejemplo de una propuesta interescalar, cuando algo pequeño se relaciona con algo que ocurre a escala territorial se materializan las capacidades propias de la arquitectura. En definitiva, se trata de un dispositivo para instigar una conversación, que podría llevar a proponer alternativas para los problemas de la toxicidad en el agua.⁶⁶

⁶⁵ ibid

⁶⁶ Andrés Jaque, “La arquitectura como instrumento político: Andrés Jaque y Enrique Walker en



[58] Monoblock y Estudio Bulla. Mención honorífica para el Concurso Parque de la Innovación. Propuesta de desentubamiento del Arroyo White. CABA, 2016.

Una alianza transespecie donde el agua, las algas, los microbios, las tuberías, las personas, las regulaciones, la estética y la política se reúnen. Donde los desechos dejan de ser una externalidad y pasan a ser un constituyente de la ciudad misma. COSMO reclama las ciudades como más-que-humanas, la infraestructura como cosmopolítica y las tuberías como lugares para el activismo.⁶⁷

Así como COSMO convierte un sistema de filtración de agua en un espacio de encuentro, conflicto y negociación entre actores humanos y no humanos, el arroyo entubado puede leerse como un baldío infraestructural: un espacio activo pero políticamente neutralizado, cuya operación resulta indispensable para la ciudad y, sin embargo, permanece excluido de toda forma de imaginación colectiva.

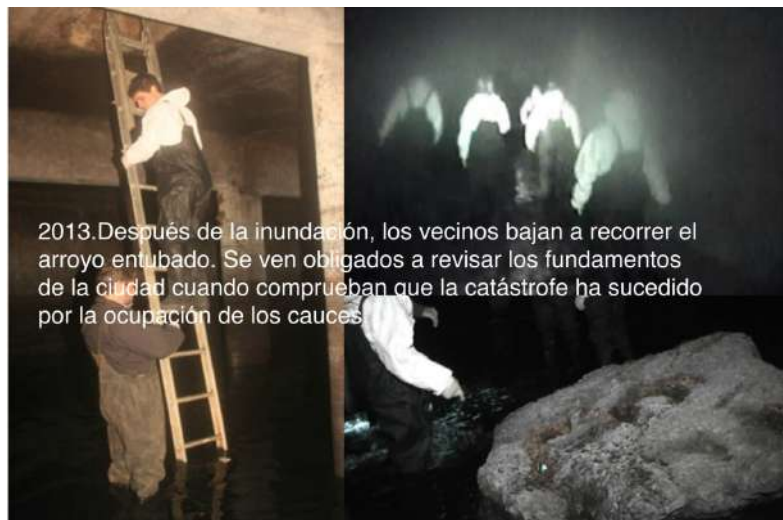
En ambos casos, el diseño no actúa como resolución técnica, sino como máquina de problematización: no limpia el agua, no reabre el arroyo, no resuelve la inundación, sino que vuelve discutible aquello que el urbanismo moderno había relegado al subsuelo y al cálculo.

Instigar la conversación ciudadana a la eventual reapertura —real o imaginada— no constituye únicamente una operación hidráulica, sino una oportunidad para rearticular relaciones entre ciudad, suelo y sistemas vivos, desplazando el agua del estatuto de imagen paisajística o problema técnico hacia el de infraestructura ecológica y política.

En Buenos Aires, esta instigación no ha adoptado la forma de un dispositivo unificado, sino que se ha desplegado a través de una constelación de prácticas parciales, sensoriales y narrativas. A lo largo de la última década, experiencias como Las Orillas han propuesto caminar sobre el trazado del Arroyo Maldonado como forma de reinscribir su presencia en el cuerpo y en la percepción urbana. Propuestas urbanas presentadas en concursos —como las desarrolladas por Monoblock y Estudio Bulla para el Parque de la Innovación—, aun sin resultar ganadoras, contribuyeron a instalar

conversación,” ARQ UC Chile, n.º 96 (2017), 24.

67 BLOUIN ARTINFO, Andrés Jaque construye COSMO en el MoMA PS1, YouTube video, publicado el 26 de junio de 2015, <https://www.youtube.com/watch?v=1QrBSxUoJlU>



2013. Después de la inundación, los vecinos bajan a recorrer el arroyo entubado. Se ven obligados a revisar los fundamentos de la ciudad cuando comprueban que la catástrofe ha sucedido por la ocupación de los cauces.



[59] Recorrer la caja negra. Arriba: Mauricio Corbalán. Recorridos de los vecinos por el Arroyo Medrano en 2013. Galería Monoambiente. Cartas al Jefe del Gobierno. CABA, 2016. Abajo: Relieve, CABA. 2022

públicamente imaginarios de reapertura y de rearticulación entre suelo, agua y espacio público [58].

Del mismo modo, espacios de discusión como Galería Monoambiente alojaron investigaciones colectivas como El Barro donde se desarrollaron ensayos, cartografías y registros fotográficos que retratan la relación de la ciudad con el agua y el suelo. Diez años antes, también se llevó a cabo otra práctica en la misma galería: Cartas al Jefe de Gobierno, donde estudios como Monoblock realizaron imaginarios del desentubamiento [57], mientras otros colectivos como m7red compartieron experiencias de descenso y tránsito por el mundo subterráneo [59 ↑]

Más que proyectos de infraestructura, estas prácticas operan como dispositivos de descajanización: no intervienen el arroyo, pero alteran su estatuto político al volverlo caminable, narrable, imaginable y discutible.

Estas prácticas encuentran una formulación teórica precisa en las reflexiones de Corbalán, del colectivo m7red, para quien se trata de una “afectación de nuestra condición como especie en relación a otras entidades no humanas”, que obliga a revisar la idea de ciudad como superficie soberana.

El descenso a los arroyos entubados no revela una naturaleza oculta esperando ser restaurada, sino un mundo producido bajo un régimen de clausura infraestructural. “Sabíamos que el arroyo no estaba vivo, pero descendemos y vemos el volumen muerto en las galerías”: una muerte que no implica inactividad, sino la continuidad forzada de flujos, desechos y riesgos en condiciones de invisibilidad. En ese sentido, el arroyo entubado se inscribe dentro de una categoría expandida de baldío: no como residuo pasivo, sino como vacío infraestructural activo que sostiene procesos territoriales y ambientales sin reconocimiento político.

Este descenso implica, en palabras de Corbalán, “un pacto con el mundo subterráneo y una revisión de los fundamentos de la ciudad”. La emergencia de una “nueva secta” que reclama el desentubamiento de los arroyos, junto con prácticas de cartografía no humana —como las desarrolladas por los ornitólogos— señala la necesidad de una nueva teoría para habitar estos mundos. Una teoría capaz de articular infraestructuras hídricas ocultas, baldíos visibles y ensamblajes



[60] Perforaciones de la frontera política. Arriba: Tapa de alcantarilla en la Avenida Juan B. Justo (Arroyo Maldonado). Abajo: Agujero en el vallado de un lote baldío. Fotografías del autor. CABA, 2026.

transespecie, reconociendo que “ya no somos los únicos allá arriba”.⁶⁸

El baldío, entendido como categoría expandida, permite pensar la ciudad a partir de las continuidades entre infraestructuras visibles y ocultas, superficies habitables y sistemas hídricos clausurados. El arroyo entubado se presenta así como un baldío infraestructural activo, fundamental para el funcionamiento ambiental del territorio y, al mismo tiempo, excluido de toda forma de deliberación pública. En este marco, el diseño se posiciona como una práctica capaz de activar estas infraestructuras invisibles como materia política y más-que-humana de la ciudad.

⁶⁸ Mauricio Corbalán, Cartas al Jefe de Gobierno (CABA: Galería Monoambiente y Storefront for Art and Architecture, marzo de 2016), <https://monoambiente.com.ar/exhibiciones/cartas-al-jefe-de-gobierno/>

[61] Arroyo Maldonado. Fotografías de Adrián Escandar, 2021.

[cita] Benjamin Bratton. La terraformación: Programa para el diseño de una planetariedad viable. (Buenos Aires: Caja Negra, 2021), 95.

“Las emergencias no solo implican una posibilidad meramente teórica de replantear los sistemas infraestructurales a escala planetaria, sino que (si se formulan como un enfoque para el diseño urbano, paisajístico y geográfico) ese es precisamente el objetivo.”

- Benjamin Bratton





infraestructura viva



[62] Espacios verdes públicos y privados. (no incluye pulmones de manzana). Base de datos del Gobierno de la Ciudad. Cartografía del autor. CABA, 2026.

Luego de revisar críticamente las formas en que la ciudad percibe, clasifica y gestiona su infraestructura verde, resulta necesario ampliar el campo de observación hacia lo que aquí se denomina infraestructura viva. No como una nueva tipología, sino como un cambio de régimen de lectura: comprender las infraestructuras no como sistemas independientes, sino como un ecosistema urbano interdependiente, atravesado por flujos materiales, normativos, biológicos y sociales.

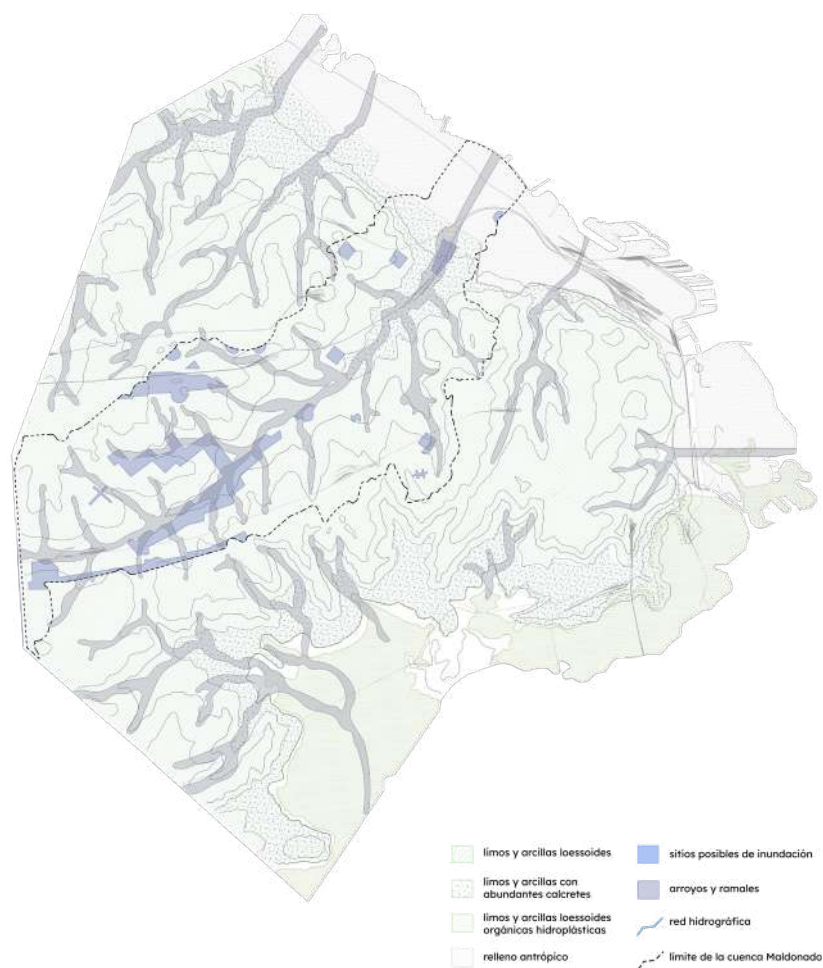
La metrópolis deja de ser un soporte inerte de redes funcionales para aparecer como un ensamblaje vivo, conflictivo y desigual, donde decisiones de planeamiento, códigos constructivos, regímenes de propiedad y dinámicas ecológicas operan simultáneamente sobre los mismos suelos.

Leer la ciudad desde esta perspectiva requiere, entonces, una aproximación etnográfica e infraestructural a la vez: una observación atenta a cómo estas redes son habitadas, ocultas, cuantificadas o negadas; cómo ciertas infraestructuras se vuelven visibles —parques, plazas, obras hidráulicas— mientras otras permanecen enterradas, cercadas o excluidas del imaginario urbano, aun cuando sostienen funciones ambientales críticas.

“El método etnográfico, por el contrario, representa la realidad como un sistema continuo, como una red de relaciones y conexiones entre diversos seres, artefactos y situaciones. Y aspira a representar tal complejidad desde dentro, sin exteriorizar el punto de vista, sin abstraerlo como un sistema completo o un objeto/artefacto.”⁶⁹

Por lo tanto, una vía posible para visibilizar los baldíos estatales y, a su vez, incorporarlos en un plano efectivo de consideración urbana, es la elaboración de cartografías críticas a escala territorial. Con el fin de delimitar este campo de análisis, se adopta como marco la cuenca del arroyo Maldonado, entendida no solo como una unidad hidrográfica sino como un ecosistema urbano complejo, atravesado y solapado por un entramado de infraestructuras vivas, técnicas y administrativas.

69 Luis Rojo. La arquitectura también se escribe. Entre la crítica y la investigación. Ensayos Críticos 01. (Madrid: Ediciones Asimétricas / DPA Prints ETSAM, 2024), 24.

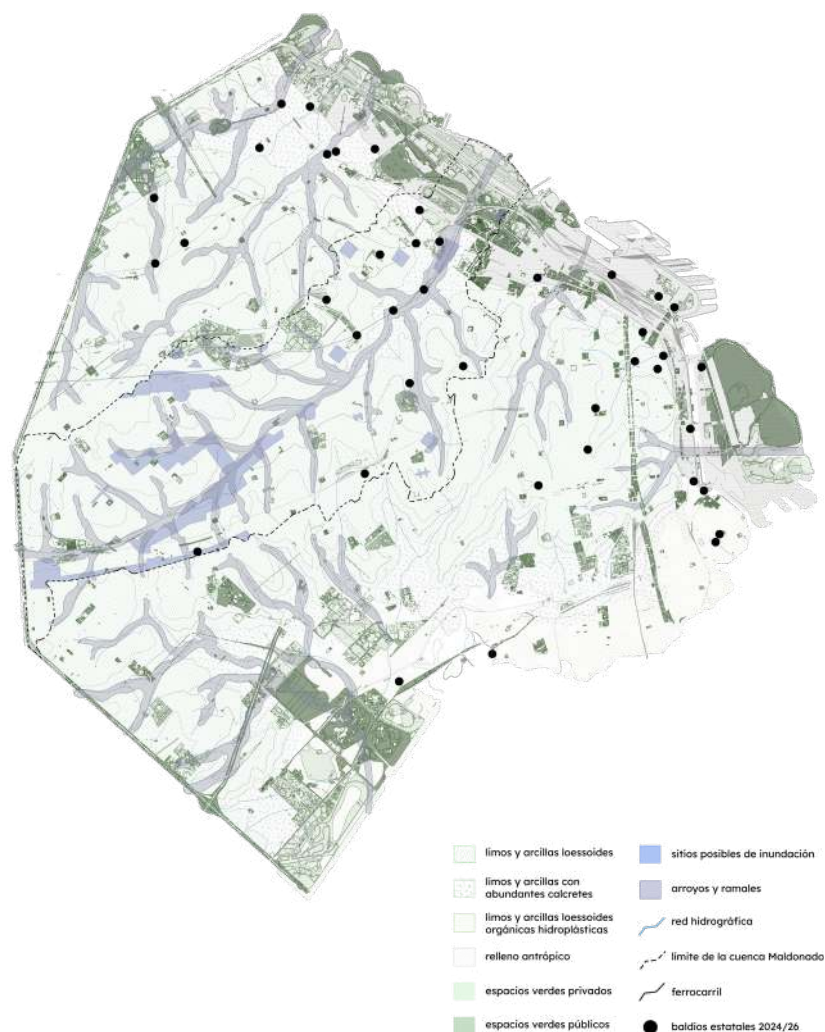


[63] Geológico-Geotécnica. Base de datos de Secretaría de Energía y Minería. Cartografía del autor. CABA, 2026.

La pertinencia de esta elección radica en que dentro de este territorio se concentra la mayor superficie de metros cuadrados de baldíos estatales incluidos en la subasta nacional de 2024 y en que allí se localiza, además, la totalidad de los casos de estudio seleccionados para la investigación, lo que refuerza su relevancia tanto empírica como analítica. En este marco, el arroyo Maldonado es leído no solo como un soporte hídrico enterrado, sino como una espina dorsal infraestructural y ecológica que permite vincular estos baldíos entre sí, configurándolos como una red territorial latente. Esta red se articula, a su vez, con otros entramados ecológicos urbanos —como los márgenes de las vías ferroviarias, el arbolado público y los intersticios verdes asociados a infraestructuras grises—, ampliando la lectura del arroyo desde un elemento aislado hacia un sistema de conectividad ambiental que atraviesa y estructura el territorio.

En este sentido, la cartografía propuesta se apoya en el trabajo desarrollado por la profesora Leveratto (UBA, 2022), que resulta particularmente significativo por su capacidad de entrecruzar distintas capas infraestructurales para construir un diagnóstico ambiental integral. Dicho estudio incorpora variables sociales —como la accesibilidad, la distribución territorial y el carácter público o privado de los espacios verdes— junto con dimensiones propias de la infraestructura azul y gris, vinculadas a la absorción del suelo, los niveles de impermeabilización y los efectos del nuevo Código Urbanístico sobre la capacidad constructiva y los sistemas hídricos. Esta metodología ofrece un antecedente clave para pensar la cartografía no solo como herramienta descriptiva, sino como dispositivo crítico capaz de revelar relaciones ocultas, conflictos latentes y asimetrías en la producción del espacio urbano.

Este cruce de capas permite comprender que la calidad ambiental urbana no depende exclusivamente de la cantidad de espacios verdes, sino de su relación con los sistemas de drenaje, con la normativa edilicia y con las condiciones de acceso cotidiano de la población. En otras palabras, la infraestructura verde aparece aquí no como un objeto aislado, sino como un componente más de un sistema urbano complejo y profundamente desigual.



[64] Infraestructura viva. Cartografía del autor. CABA, 2026.

Según este estudio, la cuenca analizada cuenta con apenas 118,6 hectáreas de espacios verdes públicos útiles, lo que equivale a 1,27 m² por habitante, muy por debajo del promedio de la Ciudad de Buenos Aires (5,13 m² per cápita). A su vez, un 64,5% de la población de la cuenca (aproximadamente 600.000 personas) reside a más de 400 metros de un espacio verde público, quedando excluida de su uso cotidiano.

Este dato adquiere una dimensión crítica al ponerse en relación con los territorios incluidos en la subasta, dado que 18 hectáreas se localizan dentro de esta misma cuenca.

Las 18 hectáreas representan, en términos relativos, aproximadamente el 15% de la superficie total de espacios verdes existentes actualmente dentro de la cuenca del arroyo Maldonado, lo que permite dimensionar el peso territorial y ambiental que adquieren estas propiedades en disputa. Por ende, la eventual pérdida de estos terrenos no representa únicamente una reducción cuantitativa del suelo público disponible, sino una alteración directa del funcionamiento hidrológico y ecológico de la cuenca.

En este contexto, grandes superficies hoy clasificadas como baldíos —como el playón ferroviario de Palermo— adquieren un espesor infraestructural específico al situarse directamente sobre el trazado entubado del arroyo. Lejos de ser vacíos improductivos, estos terrenos funcionan como interfaces críticas entre infraestructura azul, suelo absorbente y regulación urbana, poniendo en evidencia que la distinción entre infraestructuras verdes, grises y azules resulta insuficiente para comprender los procesos que sostienen la ciudad.

Pensar estas áreas desde la noción de infraestructura viva permite reconocer que su valor no reside únicamente en su potencial edificatorio o paisajístico, sino en su capacidad de articular relaciones territoriales y etnográficas que hoy permanecen subrepresentadas o directamente invisibilizadas.

La noción de infraestructura viva no remite a un concepto fundacional único, sino que se inscribe en una genealogía de aproximaciones que, desde distintos campos, han cuestionado la idea de la infraestructura como soporte técnico inerte. En antecedentes tempranos como Design with Nature de Ian McHarg



● baldíos estatales 2024/26
● baldíos privados

[65] Parcelario. Sector: Cuenca del Arroyo Maldonado.
Base de datos del Gobierno de la Ciudad.
Cartografía del autor. CABA, 2026.

(1969), el territorio urbano comienza a ser pensado a partir de procesos ecológicos y flujos ambientales, mientras que el *landscape urbanism* —particularmente en los trabajos de James Corner— propone el paisaje como infraestructura activa, capaz de organizar dinámicas urbanas en el tiempo. Estas lecturas se ven posteriormente atravesadas por aportes teóricos como los de Bruno Latour, quien, desde la teoría actor-red, desestabiliza la separación entre naturaleza y sociedad, permitiendo comprender las infraestructuras como ensamblajes de entidades humanas y no humanas con agencia política.

En un registro más reciente, proyectos como los de Andrés Jaque y la Office for Political Innovation incorporan explícitamente esta dimensión cosmopolítica, al visibilizar redes técnicas —tuberías, desechos, normativas— como alianzas transespecie que configuran la vida urbana cotidiana. Desde esta convergencia de enfoques, el término *infraestructura viva* aparece menos como una categoría cerrada que como una forma de nombrar y leer sistemas urbanos donde ecología, técnica y política operan de manera inseparable.

En este marco, proyectos contemporáneos como Living Infrastructure no introducen el término, sino que lo traducen en un dispositivo de lectura territorial que hace operativas estas discusiones. La plataforma Living Infrastructure permite comprender que la noción de *infraestructura viva* no se define únicamente por la presencia de procesos ecológicos, sino por las condiciones que hacen posible su lectura, su interpretación y su puesta en relación con otras dimensiones urbanas.⁷⁰

A través de una interfaz de libre acceso, el proyecto reúne capas heterogéneas —baldíos, cuencas subterráneas, infraestructura pluvial, calidad ambiental, indicadores sociales— y las dispone en un mismo campo de observación, habilitando una comprensión situada de la ciudad como un sistema interdependiente. [69]

La infraestructura aparece así no como un conjunto de objetos técnicos aislados, sino como un ensamblaje dinámico donde decisiones normativas, condiciones territoriales y procesos más-que-humanos se afectan mutuamente.

⁷⁰ Living Infrastructure. Living Infrastructure Field Kit. Accedido 8 de enero de 2026. <https://la.livinginfrastructure.org/>.



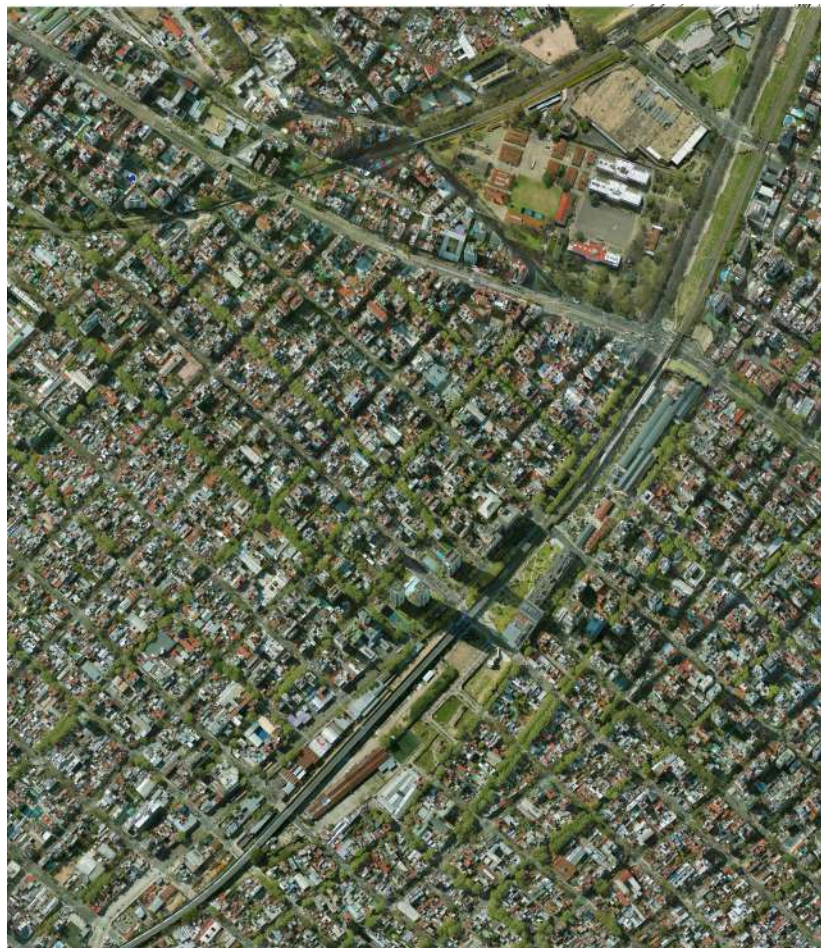
[66] Infraestructura viva. Sector: Cuenca del Arroyo Maldonado. Cartografía del autor. CABA, 2026.

Este tipo de herramientas no solo organiza información, sino que transforma el modo en que la infraestructura puede ser percibida y discutida. En términos latourianos, desplaza parcialmente el monopolio del saber desde la figura del experto hacia un espacio donde la ciudadanía puede acceder a representaciones integradas del territorio. No se trata de una eliminación del conocimiento técnico, sino de una mediación que vuelve legibles relaciones que, de otro modo, permanecen encapsuladas en lenguajes especializados y circuitos cerrados de gestión.⁷¹

El contraste con el caso de Buenos Aires resulta elocuente. Si bien existe una gran cantidad de información sobre cuencas hídricas, infraestructura pluvial, suelos absorbentes y terrenos fiscales, esta se encuentra dispersa en bases de datos técnicas, mayormente inaccesibles fuera de ámbitos institucionales o académicos específicos. El conocimiento infraestructural queda así confinado a la figura del experto, mientras que la ciudadanía se enfrenta a una ciudad cuyos funcionamientos ambientales solo se hacen visibles en forma de crisis: inundaciones, colapsos, conflictos por el uso del suelo. La infraestructura opera, pero lo hace en un régimen de opacidad que limita su problematización colectiva.

Desde esta perspectiva, la ausencia de interfaces públicas que integren infraestructuras verdes, azules, grises y sociales no constituye un déficit meramente técnico, sino una condición política que incide directamente en la forma en que el territorio es gobernado y transformado. La imposibilidad de visualizar de manera conjunta estas capas favorece que decisiones como la subasta de suelo estatal o la intensificación constructiva se presenten como operaciones aisladas, desligadas de sus efectos sobre el funcionamiento hidrológico y ecológico de la cuenca.

⁷¹ Bruno Latour, *Pandora's Hope: Essays on the Reality of Science Studies* (Cambridge, MA: Harvard University Press, 1999), 230.



En este contexto, el trabajo se sitúa como una operación de traducción y visibilización que busca reponer relaciones infraestructurales hoy fragmentadas. Al entrecruzar cartografías oficiales, análisis de baldíos estatales, recorridos situados y lecturas críticas de la cuenca, la investigación no pretende sustituir a los sistemas GIS ni producir una plataforma totalizante, sino ensayar una forma alternativa de lectura de la infraestructura viva. Una lectura que, al desplazar parcialmente el saber experto hacia un campo más amplio de discusión, permita comprender los baldíos no como reservas disponibles para la urbanización, sino como componentes activos de un sistema territorial cuya fragilidad se ve profundizada por su invisibilización.

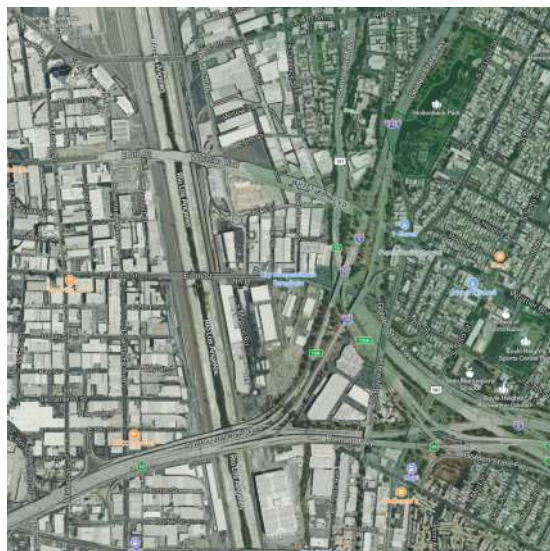
[67] Google Earth. Fotografía satelital. Sector: Cuenca del Arroyo Maldonado. Cartografía del autor. CABA, 2026.

**La naturaleza ya no es lo que se
abarca desde un punto de vista
distante al que el observador puede
saltar idealmente para ver las cosas
“como un todo”, sino el ensamblaje de
entidades contradictorias que deben
ser compuestas como un conjunto.**

- Bruno Latour



conclusiones



[69] Living Infrastructure Field Kit. Los Angeles, 2026.

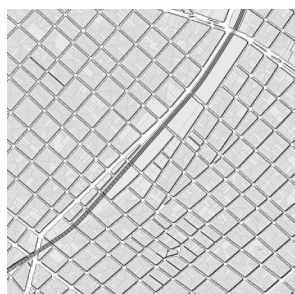
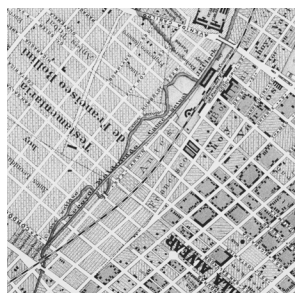
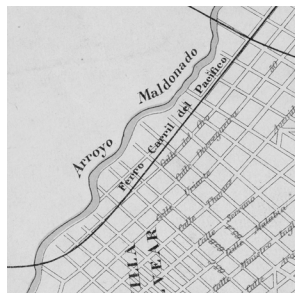
Pensar la ciudad desde la noción de infraestructura viva implica abandonar la idea de que el territorio pueda ser reducido a una suma de piezas técnicas administrables de manera aislada. Tal como evidenciaba Reiner Banham al leer Los Ángeles a través de sus sistemas infraestructurales, son estos los que organizan la vida urbana, producen jerarquías espaciales y condicionan las formas de relación, segregación e identidad. La ciudad no se apoya sobre la infraestructura: es producida por ella.

Este desplazamiento exige también diferenciar la investigación de la crítica. Mientras la crítica busca explicar la lógica subyacente de las cosas desde una posición externa, la investigación se sitúa dentro de los propios objetos, imágenes y dispositivos, analizándolos simultáneamente como realidades materiales y como sistemas de mediación. No se trata de desvelar un sentido oculto, sino de leer las controversias que ya están inscritas en el territorio, aunque se presenten bajo una apariencia técnica o neutral.

En este marco, una de las herramientas más utilizadas en la investigación —Google Earth— no funciona como una representación total del espacio, sino como un fragmento de la realidad reformateado mediante una imagen homogénea y aparentemente objetiva. Su colapso de escala, su aplanamiento del territorio y su continuidad visual no eliminan el conflicto, sino que lo condensan. Lejos de ser un simple soporte cartográfico, la plataforma opera como un dispositivo que produce una determinada forma de ver la ciudad, al tiempo que oculta las fricciones que esa misma visión hace posibles. Eso es lo que desvelan las imágenes supuestamente neutrales de Google Earth según Luis Rojo:

No ciudades sino patrones, no construcciones sino repeticiones, no arquitectura sino una técnica normalizada y serializada tanto en los modelos como en las dimensiones. Google Earth muestra de modo descarnado la controversia entre un medioambiente exhausto y una urbanización artificial y ajena a su entorno no solo físico sino cultural y medioambiental.⁷²

⁷² Luis Rojo. La arquitectura también se escribe. Entre la crítica y la investigación. Ensayos Críticos 01. (Madrid: Ediciones Asimétricas / DPA Prints ETSAM, 2024), 26.



[70] Sector: Playón Ferroviario Palermo, CABA. A: Cartografía de Hauserman, 1890. / Fotografía de Samuel Rimathe, circa 1890. B: Cartografía de Oficina de Obras Públicas, 1900. / Fotografía cortesía Caras y Caretas, 1910. C: Cartografía del autor. Fuente: GCBA, Ciudad 3D. 2026. / Fotografía de Jose Díaz Diez, 2022.

Desde esta perspectiva, los baldíos estatales dejan de ser superficies residuales o meros soportes de expectativas futuras para aparecer como dispositivos técnico-ambientales activos. Lejos de constituir vacíos, alojan procesos ecológicos, regulan flujos, sostienen equilibrios precarios y articulan escalas que exceden ampliamente el perímetro parcelario. Su funcionamiento no se limita a la escala normativa de la propiedad o del programa, sino que desborda hacia dimensiones territoriales, ambientales y políticas, oponiéndose a la lógica de la urbanización como simple ocupación del suelo.

Entendidos como dispositivos en el sentido foucaultiano, los baldíos conforman ensamblajes heterogéneos de normas, infraestructuras, decisiones administrativas, materialidades y formas de vida, tanto de lo dicho como de lo no dicho. No operan como modelos universales, sino como paradigmas singulares: casos concretos cuya potencia reside en su capacidad de hacer legibles los regímenes territoriales en los que están inscritos.

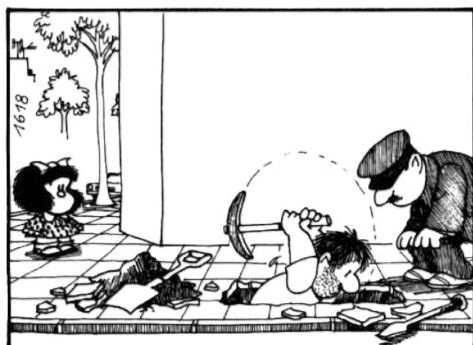
En este punto, el aporte de artistas y colectivos multidisciplinares resulta central. Lejos de producir representaciones distantes, estas prácticas intervienen directamente sobre los dispositivos que organizan la percepción del territorio, introduciendo desplazamientos, interrupciones y desajustes en su lectura habitual. Proyectos como los analizados a lo largo del trabajo no explican el sistema urbano desde fuera, sino que lo atraviesan, lo ponen en tensión y lo hacen hablar desde sus propias fisuras. En ese gesto, el espacio deja de ser un fondo estable y se convierte en un campo de disputa donde lo técnico, lo normativo y lo material se reconfiguran como asuntos públicos.

La lectura interescalar resulta aquí fundamental. Situados dentro de la cuenca del arroyo Maldonado y observados a través de dispositivos de visualización como Google Earth —pero también mediante recorridos, acciones situadas y operaciones arquitectónicas—, los baldíos aparecen como nodos de una red territorial. La investigación no revela un conflicto oculto, sino que intensifica la visibilidad de uno ya existente, desestabilizando las narrativas de neutralidad técnica que sostienen determinadas decisiones urbanas.

Pensar la infraestructura viva desde Buenos Aires implica, finalmente, asumir que el conflicto no es una anomalía del sistema urbano, sino una condición constitutiva de su funcionamiento. En ese espacio de fricción, el baldío deja de ser un vacío a completar para convertirse en un dispositivo desde el cual repensar cómo se produce, se gobierna y se imagina la ciudad contemporánea: no como objeto cerrado, sino como proceso abierto, legible y disputable en múltiples escalas.



[71] Estación Palermo, CABA, 1929.
Fuente de Archivo General de la Nación.



BIBLIOGRAFÍA

ACIJ (Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia). “Los dueños de la Ciudad: Concentración inmobiliaria en la CABA.” Informe ACIJ. Buenos Aires, abril de 2024.

Alvarado, Paula. Entrevista realizada por Rodrigo García de Cossio. *Relieve*, 18 de enero de 2025.

Blouin Artinfo. “Andrés Jaque construye COSMO en el MoMA PS1.” Video de YouTube. Publicado el 26 de junio de 2015. <https://www.youtube.com/watch?v=1QrRBSxUoJU>.

Bratton, Benjamin. “La terraformación: Programa para el diseño de una planetariedad viable.” Buenos Aires: Caja Negra, 2021.

Carbonari, Agustina. “Transformación de espacios degradados en plazas de bolsillo: Análisis de marcos normativos para la creación de espacios públicos verdes en la CABA.” Tesis de maestría. Universidad Torcuato Di Tella, 2025. <https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/13727>.

Chejfec, Sergio. “El aire.” Buenos Aires: Alfaguara, 1992.

Clément, Gilles. “El jardín en movimiento.” Barcelona: Gustavo Gili, 2012.

Clément, Gilles. “Manifiesto del Tercer Paisaje.” Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2022.

Clément, Gilles, y Catherine Zélich. “Elogio de las vagabundas: hierbas, árboles y flores a la conquista del mundo.” Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2022.

Corbalán, Mauricio. “Cartas al Jefe de Gobierno.” CABA: Galería Monoambiente y Storefront for Art and Architecture, 2016. <https://monoambiente.com.ar/exhibiciones/cartas-al-jefe-de-gobierno/>.

Cravino, María Cristina. “El uso político del suelo estatal en la ciudad neoliberal.” Buenos Aires: CONICET-UNGS, 2018.

Diez, Fernando E. “Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas.” Buenos Aires: Fundación Editorial de Belgrano, 2021.

Easterling, Keller. “Extrastatecraft: The Power of Infrastructure Space.” London: Verso, 2016.

Estudio Bulla. Publicaciones en Instagram. Consultadas entre diciembre de 2025 y enero de 2026. [instagram.com/estudiobulla/](https://www.instagram.com/estudiobulla/).

Estudio Normal. “Baldío Abierto.” Sitio web. Consultado el 9 de febrero de 2026. <https://www.normal.com.ar/baldio-abierto#>.

Fleurquin, Ignacio. Conferencia presentada en el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU). CABA, 30 de julio de 2025.

Fogué, Uriel. “Las arquitecturas del fin del mundo: Cosmotécnicas y cosmopolíticas para un futuro en suspenso.” Barcelona: Puente Editores, 2022.

Fundación Bunge y Born. “Atlas de espacios verdes en ciudades argentinas.” Buenos Aires: Fundación Bunge y Born, 2022. <https://www.fundacionbyb.org/atlas-espacios-verdes-argentina>.

Gobierno de la CABA. “Secciones Catastrales.” Información para tu proyecto. Consultado el 16 de septiembre de 2025. <https://buenosaires.gob.ar/informacion-para-tu-proyecto/secciones-catastrales>.

Gobierno de la CABA. “Higienización de baldíos — Resoluciones de la Comuna 10.” Sitio oficial de la Comuna 10. Consultado el 8 de enero de 2026. <https://buenosaires.gob.ar/gobierno/gestion-comunal/comunas//comuna-10/transparencia-activa-comuna-10/resoluciones/higienizacion-de-baldios>.

Graham, Dan. “Rock My Religion 1965–1990.” Cambridge, MA: MIT Press, 1993.

Ingold, Tim. “The Textility of Making.” *Cambridge Journal of Economics* 34 (2010): 91–102.

Jaque, Andrés. “La arquitectura como instrumento político: Andrés Jaque y Enrique Walker en conversación.” *ARQ UC Chile*, n.º 96 (2017): 22–33.

Juarranz, Ángela. “Environment: la construcción del medio.” Madrid: Ediciones Asimétricas, 2023.

Krauss, Rosalind. “Grids.” *October* 9 (Summer 1979): 50–64. <https://culturescontexts.files.wordpress.com/2013/01/krauss-grids.pdf>.

Latour, Bruno. “Pandora’s Hope: Essays on the Reality of Science Studies.” Cambridge, MA: Harvard University Press, 1999.

Latour, Bruno. *Esperando a Gaia: componer el mundo común mediante las artes y la política*. Cuadernos de Otra Parte. Buenos Aires, 2012.

Lee, Pamela M. “Object to Be Destroyed: The Work of Gordon Matta-Clark.” Cambridge, MA: The MIT Press, 1999.

Lefebvre, Henri. "La producción del espacio." Madrid: Capitán Swing, 2013.

Living Infrastructure. "Living Infrastructure Field Kit." Sitio web. Consultado el 8 de enero de 2026. <https://la.livinginfrastructure.org/>.

Mairal, Pedro. "El año del desierto." Buenos Aires: Interzona, 2005.

Matta-Clark, Gordon. "Cuaderno de notas de Anarquitectura." c. 1973.

Myers, Natasha. "How to Grow Livable Worlds: Ten Not-So-Easy Steps." En *The World to Come*, editado por Kerry Oliver Smith, 53-63. Gainesville, FL: Harn Museum of Art, 2018.

Princen, Bas, y Stefano Graziani. "#TheLivesofDocuments | Bas Princen and Stefano Graziani visit Lara Almarcegui." Video de YouTube. Septiembre de 2023. https://www.youtube.com/watch?v=ySIIRe_qz0A.

Relieve. Publicación en Instagram. 5 de febrero de 2023. Consultado el 12 de enero de 2026. <https://www.instagram.com/p/CoS2fD7PWEB/>.

Rojo, Luis. "La arquitectura también se escribe. Entre la crítica y la investigación." Madrid: Ediciones Asimétricas / DPA Prints ETSAM, 2024.

Schelling, F. W. J. von. "Lo siniestro." En Sigmund Freud. Buenos Aires: Amorrortu, 1992.

Socoloff, Ivana. "El espacio público como mercancía." Buenos Aires: Teseo, 2020.

Stengers, Isabelle. "Cosmopolítica I. La guerra de las ciencias." Valencia: Ediciones de la Piqueta, 2010.

Stengers, Isabelle. "The Cosmopolitical Proposal." En *Making Things Public: Atmospheres of Democracy*. Editado por Bruno Latour y Peter Weibel. Cambridge, MA: The MIT Press, 2005.

Tavares, Paulo. "La naturaleza política de la selva: Escritos sobre arquitectura, ecología y derechos no humanos." Buenos Aires: Caja Negra, 2024.

Unrrein, Ignacio. "Tapiar Buenos Aires." Sitio web. Consultado el 10 de enero de 2026. <https://lllllllllllllllllllll.com.ar/proyecto/tapiar/>.

BIBLIOGRAFÍA SECUNDARIA

Almárcegui, Lara. Demoliciones, huertas urbanas, descampados. Madrid, marzo de 2006.

Banham, Reyner. "Una caja negra: la profesión secreta de la arquitectura." *New Statesman and Society*, 12 de octubre de 1990

Corbeira, Darío, ed. ¿Construir o deconstruir? Textos sobre Gordon Matta-Clark. Salamanca: Ediciones Universidad de Salamanca, 2000

Foucault, Michel. Vigilar y castigar: nacimiento de la prisión. Buenos Aires: Siglo XXI Editores, 1975.

Gálvez Pérez, María Auxiliadora. Descampados: caminar los paisajes revolucionarios en la ciudad somática. Madrid: Ediciones Asimétricas, 2022.

Jaque, Andrés / Office for Political Innovation. Superpowers of Scale. Nueva York: Columbia Books on Architecture and the City, 2021

Krasny, Marianne E., y Keith G. Tidball. "Civic Ecology: A Pathway for Earth Stewardship in Cities." *Frontiers in Ecology and the Environment* 10, no. 5 (2012): 267–273.

Latour, Bruno. Políticas de la naturaleza. Barcelona: Editorial Arpa, 2004.

Lydon, Mike, y Donald Bartman, eds. Tactical Urbanism, Volume 2: Short-Term Action, Long-Term Change. Miami: The Street Plans Collaborative, 2012.

Sarlo, Beatriz. "Buenos Aires, una metrópolis periférica." *Guaraguo* 5, no. 13 (invierno 2001): 9–27.

Silvestre, Federico L., y Sergio Mejide Casas. Ruinas y descampados: contra-historia del paisaje. Madrid: Abada Editores, 2024.

Solà-Morales, Ignasi de. "Territorios." En *Anyplace*. Nueva York / Cambridge, MA: Anyone Corporation / The MIT Press, 1995, 118–123.

Waisman, Marina. El interior de la historia: historiografía arquitectónica para uso de latinoamericanos. Bogotá: Editorial Escala, 1990.

AGRADECIMIENTOS A

La UBA y a la UPM, que me llevaron por este camino.

Mi directora, que ha sido una influencia y una compañía a lo largo de todo este recorrido.

Todos los colegas del MPAA 15 y 16, siempre presentes en largas noches de catarsis y cervezas.

Todo el colectivo multidisciplinar —arquitectos, paisajistas, artistas y fotógrafos— que me recibieron para entrevistarlos y compartieron conmigo sus experiencias y conocimientos.

Mery, que escucha mis ideas y frustraciones desde el principio. Sin su hábil ojo foto-cartográfico, no hubiese sido lo mismo.

Mi familia y amigos, que me escucharon todo este tiempo.

Goyo, que hizo que todo esto sea posible.



mpaa16





Fotografía del autor. Baldío en la calle Thames 1935

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Pag.191: 18 de Septiembre 2025

Pag.193: 10 de Febrero 2026



anexo

descajanegrizar el baldío



anexo

descajanegrizar el baldío



Autor: Rodrigo García de Cossio

Directora: María Auxiliadora Galvéz Pérez

Universidad Politécnica de Madrid

Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid

Departamento de Proyectos Arquitectónicos

Máster de Proyectos Arquitectónicos Avanzados 16

Tesis Fin de Máster

Febrero 2026



LISTADO DE INMUEBLES

subasta 2024/26

dirección	Ex Propietarios	tipología	% descub.	% cubierto	m2 parcela	m2 totales
Playón ferroviario Palermo. Línea San Martín	Administración de Infraestructuras Ferroviarias	baldío	70	30	30951,50	106980
Margen ferroviario. Línea Mitre-Belgrano	Administración de Infraestructuras Ferroviarias	baldío	100	0	17384,54	17384,54
Federico Lacroze 4041	Administración de Infraestructuras Ferroviarias	baldío	50	50	4942,50	4942,50
Cramer 150	Administración de Infraestructuras Ferroviarias	baldío	100	0	2899,00	2899,00
3 de Febrero 2371	Escuela Normal 10	baldío	80	20	2628,00	2628,00
Corrientes 6102	Administración de Infraestructuras Ferroviarias	baldío	70	30	2338,00	2338,00
Rivadavia 1675	Lotería de Beneficencia Nacional y Casinos	baldío	100	0	1818,17	1818,17
Conesa 3216/3226/3238/3274	Obras Sanitarias	baldío	90	10	2008,11	1593,11
Ancón 5364	Administración de Infraestructuras Ferroviarias	baldío	100	0	1208,00	1208,00
Córdoba 5405	Administración de Infraestructuras Ferroviarias	baldío	40	60	1155,72	1155,72
Fray Justo Santa María de Oro 2245	(Fisco) Escuelas e Institutos Filantrópicos Argentinos	baldío	100	0	1038,85	1038,85
Libertador 3850	Administración de Infraestructuras Ferroviarias	baldío	100	0	650,00	650,00
Tabaré 2961	N/A	baldío	90	10	458,50	458,50
Espinosa 151	Administración de Infraestructuras Ferroviarias	baldío	100	0	271,00	271,00
Francisco Acuña de Figueroa 981	(Herencia Vacante) Celestina Cappicot	baldío	100	0	230,31	230,31
Teniente General Eustaquio Frías 247	Servicios Eléctricos del Gran Buenos Aires	baldío	100	0	210,00	210,00
Cerviño 4820	(concesión) CENCOSUD S.A	supermercado	10	90	15301,31	42000
Antártida Arg. y Gendarmería Nacional	(concesión) COTO S.A	supermercado	10	90	15720,00	15720,00
Antártida Arg. y Comodoro Py	Correo Argentino	instituto nacional	10	90	12820,11	12820,11
Echeverría 1175	Comisaría Comunal 13	instituto nacional	70	30	9986,79	9986,79
Av. de Los Italianos 365	Ministerio de Defensa	instituto nacional	80	20	5233,94	5233,94
Ancón 5320	Administración Parques Nacionales	instituto nacional	50	50	2192,00	2192,00
Ingeniero Huergo 431	Administración General de Puertos	instituto nacional	20	80	2120,67	2120,67
Cochabamba 40	Ex. Ministerio de la Mujer	instituto nacional	0	100	1418,53	1418,53
Manuela Pedraza 1558	Centro De Salud Mental	instituto nacional	30	70	1395,77	1395,77
Cerviño 3101	Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria	instituto nacional	0	100	919,10	919,10
Rivadavia 4615	Universidad Nacional Madre Plazas de Mayo	instituto nacional	0	100	283,70	283,70
Soldado de la Independencia 615	Banco de la Provincia de Buenos Aires	aparcamiento	100	0	3471,70	3471,70
Santos Dumont 2734	Administración de Infraestructuras Ferroviarias	aparcamiento	100	0	2521,00	2521,00
Basavilbaso 1248	(Fisco Nacional) Alejandro Christophersen	aparcamiento	100	0	2089,72	2089,72
Chile 1853	N/A	aparcamiento	100	0	1214,08	1214,08
Franklin D. Roosevelt 5860	N/A	aparcamiento	100	0	913,25	913,25
Triunvirato 2319	N/A	depósito industrial	40	60	3533,00	3533,00
Santos Dumont 2677	N/A	depósito industrial	40	60	977,90	977,90
Brasil 47	N/A	depósito industrial	10	90	160,72	160,72

dirección	Ex Propietarios	tipología	% descub.	% cubierto	m2 parcela	m2 totales
Dr. Pedro Ignacio Rivera 5765	(Decomiso) Hector Daniel Muñoz	vivienda multifamiliar	0	100	690,33	690,33
Lavalle 571	N/A	vivienda multifamiliar	0	100	241,60	241,60
Ecuador 333	N/A	vivienda multifamiliar	0	100	129,00	129,00
Jaramillo 2028	N/A	vivienda unifamiliar	0	100	1529,80	1529,80
Lacarra 41	N/A	vivienda unifamiliar	0	100	1042,00	1042,00
Cramer 46/48/50	N/A	vivienda unifamiliar	50	50	960,00	960,00
Melián 2157	(Decomiso) Carlos Salvatore	vivienda unifamiliar	50	50	712,00	712,00
Juncal 847	Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto	vivienda unifamiliar	0	100	499,67	499,67
Cajaravilla 4726	(Decomiso) Aliaga Carlo Oscar Emanuel	vivienda unifamiliar	0	100	488,96	488,96
Cajaravilla 4767	(Decomiso) Aliaga Carlo Oscar Emanuel	vivienda unifamiliar	0	100	488,96	488,96
Valentín Gomez 2960	N/A	vivienda unifamiliar	0	100	468,27	468,27
Salvador María del Carril 3744	(Decomiso) Hector Daniel Muñoz	vivienda unifamiliar	50	50	388,00	388,00
Belgrano 2232	(Decomiso) Hector Daniel Muñoz	vivienda unifamiliar	0	100	274,55	274,55
Catamarca 1173	N/A	vivienda unifamiliar	0	100	225,16	225,16
Domingo Cabred 4870	N/A	vivienda unifamiliar	10	90	212,00	212,00
Pinzon 420	N/A	vivienda unifamiliar	0	100	164,97	164,97
José Pacual Tamborini 3043	N/A	vivienda unifamiliar	0	100	104,00	104,00
Martín Rodríguez 762	Tecnología Aeroespacial S.A	unidad funcional	0	100	863,00	863,00
Tres Sargentos 414, 6A	N/A	unidad funcional	0	100	326,19	326,19
Córdoba 948	N/A	unidad funcional	0	100	99,61	99,61
Andonaegui 3365, 1A/1D	(Decomiso) Hector Daniel Muñoz	unidad funcional	0	100	162,00	162,00
Congreso 4778, PB/11A	N/A	unidad funcional	0	100	109,51	109,51
Argerich 5855, 29/4A	(Decomiso) Carlos Salvatore	unidad funcional	0	100	122,17	122,17
Lavalle 605, 105/82	Decomiso Diego Xavier	unidad funcional	0	100	92,00	61,90
Monroe 4595, 8D	(Decomiso) Carlos Salvatore	unidad funcional	0	100	46,00	46,00
TOTAL METROS CUADRADOS					162905	265187
TOTAL HECTAREAS					16,3	26,5



“Donde el Estado se achica, el País crece”
Anuncio colgado en el frente del baldío: Tte. Eustaquio Frías 249.
Fotografía del autor. CABA, 2025

Fuente de información:

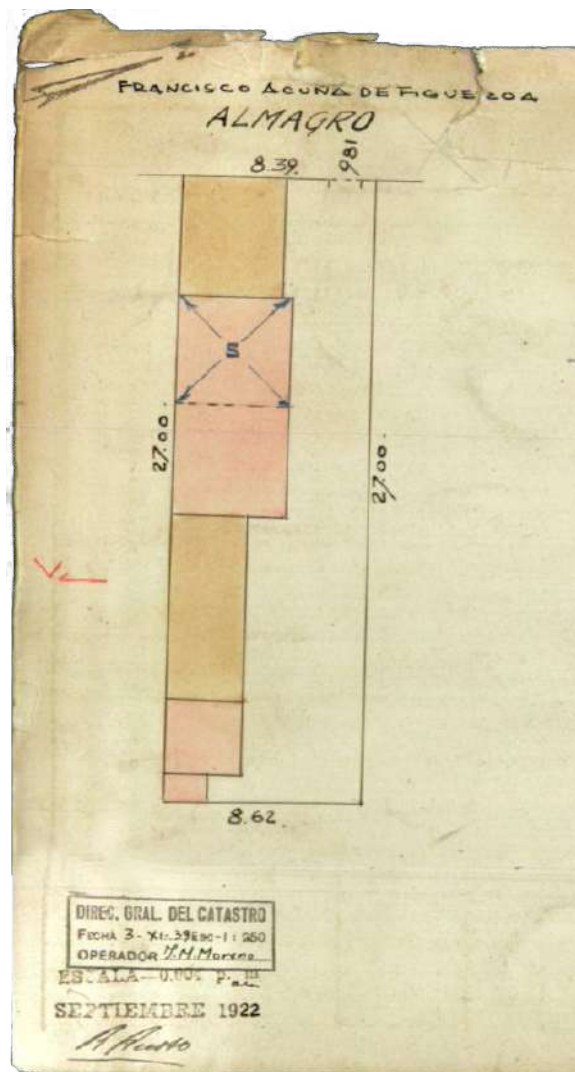
Agencia de Administración de Bienes del Estado. “Subasta Pública 392-0104-SPU25”. Argentina.gob.ar. Publicación oficial de la Subasta Pública 392-0104-SPU25. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Accedido el 10 de febrero de 2026. <https://www.argentina.gob.ar/bienesdelestado/ventas-bienes-inmuebles/subasta-publica-392-0104-spu25>

Ciudad de Buenos Aires, Ciudad 3D, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Accedido el 10 de enero de 2026. <https://ciudad3d.buenosaires.gob.ar/>



CASO DE ESTUDIO 01

Francisco Acuña de Figueroa 981



Croquis de Parcela. Acuña de Figueroa 981.
Dirección Gral. del Catastro. CABA, 1922 - 2026. Fuente: Ciudad 3D.
Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, consultado en 2026.

ACTOR ESTATAL

Identificación del inmueble:

Calle: Francisco Acuña de Figueroa 981

Barrio: Almagro, CABA

Comuna: 5

Superficie: 230,31 m²

Catastro: Circunscripción 7 - Sección 17 - Manzana 83 - Parcela 13

Dominio:

La titularidad dominial del inmueble le corresponde al ESTADO NACIONAL ARGENTINO por testamento ológrafo protocolizado según escritura de fecha 18/10/1958.

Conste que se encuentra en trámite el Segundo Testimonio Judicial librado en autos caratulados "CAPPICOT, CELESTINA LEONTINA s/SUCESION TESTAMENTARIA"

Descripción del Inmueble:

Se trata de un terreno baldío de forma rectangular confinado entre medianeras, con presencia de abundante vegetación y malezas crecidas, que se halla en mal estado de conservación, no existiendo en el mismo construcción o edificación alguna.

Estado de Uso y Ocupación del inmueble:

El inmueble se encuentra DESOCUPADO, no desarrollándose allí usos ni actividades.

Información de la subasta:

Modalidad: Virtual a través de <https://comprar.gob.ar>

Cierre de inscripción: Miércoles 18/02/2026 a las 12:00 h

Subasta: Jueves 26/02/2026 a las 14:00 h

Precio base: USD 425.683,80

ACTOR NORMATIVO

Edificabilidad:

Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (USAM)

Área edificable en planta: 229,56 m²

Altura Máxima: 17,2 m

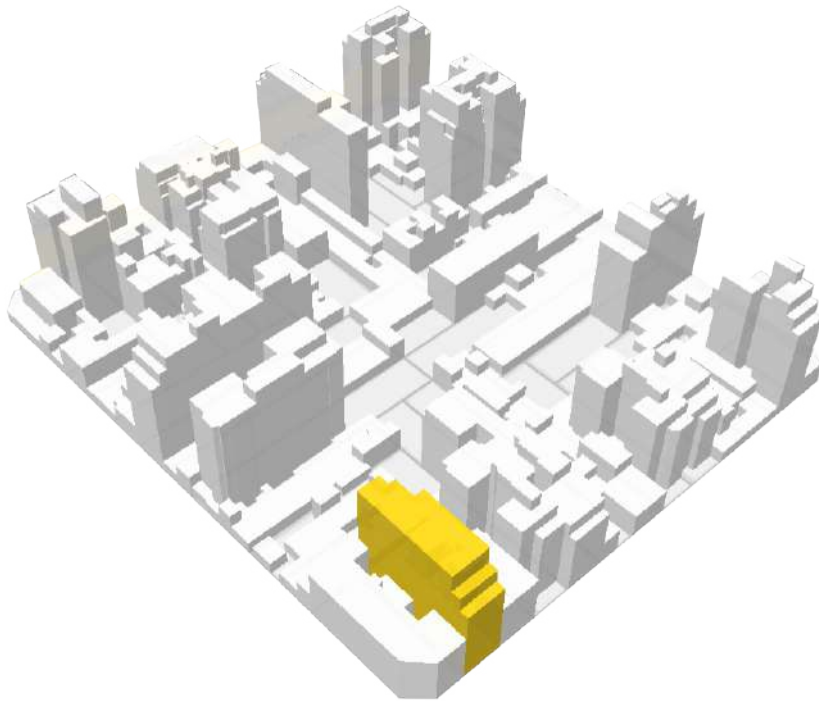
Altura Máxima Plano Límite: 24.2 m

Usos

Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo A2

Patrimonio

Protección -DESESTIMADO



Volumen edificable. Acuña de Figueroa 981. Fuente: Ciudad 3D.
Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, consultado en 2026.

¿ESTE RELIEVE SE VENDE?

Firmá si querés que se convierta en
ESPACIO VERDE



Relieve. Afiches. Acuña de Figueroa 981.
Fotografías cortesía de Relieve. CABA, 2022.

ACTOR CIUDADANO

Proyecto de Ley: Expediente_3226_2024

Artículo 2°.- Se destina la parcela mencionada en el Artículo 1° de la presente a la creación de un espacio verde público de uso común con carácter de Micro Reserva Urbana, preservando el arbolado existente y destinando la mayor parte de su superficie a suelo absorbente, verde vivo y flora nativa.

Artículo 3°.- Se desafecta de las Normas de Edificabilidad Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.) del Título 6 del Código Urbanístico y de las Normas de Uso del Suelo Área de Media Mixtura de Usos del Suelo 2. (...) Se afecta la parcela identificada en el Artículo 1° de la presente a Área Urbanización Parque (UP) del Código Urbanístico.

Fundamentos:

La Comuna 5 está entre las tres más densamente pobladas de la Ciudad y es, a su vez, junto con la Comuna 3, la que menos espacios verdes posee. Ante este lamentable panorama, y con el espíritu de involucrarnos a fin de construir soluciones en pos del bien común, realizando un profundo estudio de nuestro contexto, herramientas y recursos disponibles, fundamos el colectivo multidisciplinario Relieve, que desde 2021 propone la puesta en valor y la accesibilidad a este terreno público que se encuentra en desuso, ubicado en Acuña de Figueroa 981, para proteger y multiplicar su biodiversidad, considerando que la ferviente manifestación espontánea de fauna y flora que presenta es parte del valioso patrimonio ecológico y natural de la Ciudad de Buenos Aires. El objetivo de este proyecto es conformar una “Micro Reserva Urbana” en este espacio verde autosustentable de Almagro, que como evidencia precisa, en todo caso, de un mínimo de tareas de mantenimiento o de intervención, ya que por sí solo representa un pulmón verde, de los que tanto se necesitan en la Ciudad. Consideramos que, con una simbólica injerencia de infraestructura, se dé lugar aquí a un espacio verde novedoso e inclusivo, que aloje la flora y fauna ya existente y habilite la interacción de la misma con la ciudadanía, la cual ciertamente precisa de lugares de esparcimiento, descanso y recreación en contacto con la Naturaleza.



**Acuña de Figueroa 981.
Fotografía de Mariela Paz Izurieta. 2021**

ACTOR NO-HUMANO

Tipo de suelo

Limos y arcillas loessoides

Cuenca

Arroyo Maldonado

Flora

Helecho serrucho (*Nephrolepis cordifolia*)
 Fresno rojo am. (*Fraxinus pennsylvanica*)
 Parra virgen (*Parthenocissus tricuspidata*)
 Cinta (*Chlorophytum comosum*)
 Hierba carmín (*Phytolacca americana*)
 Begonia ala de ángel (*Begonia maculata*)
 Helecho pumoso (*Asparagus setaceus*)
 Fresa india (*Potentilla indica*)
 Coralillo (*Rivina humilis*)
 Alocasia de Brisbane (*Alocasia brisbanensis*)
 Ailanto (*Ailanthus altissima*)
 Palmera nikau (*Rhopalostylis sapida*)
 Arce negundo (*Acer negundo*)
 Aligustre (*Ligustrum lucidum*)
 Coprosma (*Coprosma linariifolia*)
 Paragüitas (*Cyperus alternifolius*)
 Parra silvestre (*Ampelopsis* sp.)
 Yerba morada (*Phytolacca americana*)
 Pata de gallina (*Eleusine indica*)
 Helecho chino (*Pteris vittata*)
 Cerraja (*Sonchus oleraceus*)
 Ortiga (*Urtica urens*)
 Zumaque (*Rhus* sp.)
 Paraíso (*Melia azedarach*)

Fauna

Benteveo (*Pitangus sulphuratus*)
 Picabuey (*Machetornis rixosa*)
 Alegre chingolo (*Zonotrichia capensis*)
 Paloma picazuró (*Patagioenas picazuro*)
 Paloma doméstica (*Columba livia*)
 Ratona (*Troglodytes aedon*)
 Colibrí (*Trochilidae* sp.)
 Carancho (*Caracara plancus*)
 Torcaza (*Zenaida auriculata*)
 Torcacita (*Columbina picui*)
 Zorzal (*Turdus rufiventris*)
 Cotorra (*Myiopsitta monachus*)
 Calandria (*Mimus saturninus*)
 Tordo (*Molothrus bonariensis*)
 Gorrión (*Passer domesticus*)
 Gavilán mixto (*Parabuteo unicinctus*)
 Laucha (*Calomys laucha*)

Fuente de información:

Agencia de Administración de Bienes del Estado. "Subasta Pública 392-0104-SPU25". Argentina.gov.ar. Publicación oficial de la Subasta Pública 392-0104-SPU25, venta del inmueble sito en Francisco Acuña de Figueroa 981, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Accedido el 10 de febrero de 2026. <https://www.argentina.gov.ar/bienesdelestado/ventas-bienes-inmuebles/subasta-publica-392-0104-spu25>

Legislatura de la CABA, Proyecto de ley 3226-P-2024, 5 de noviembre de 2024.

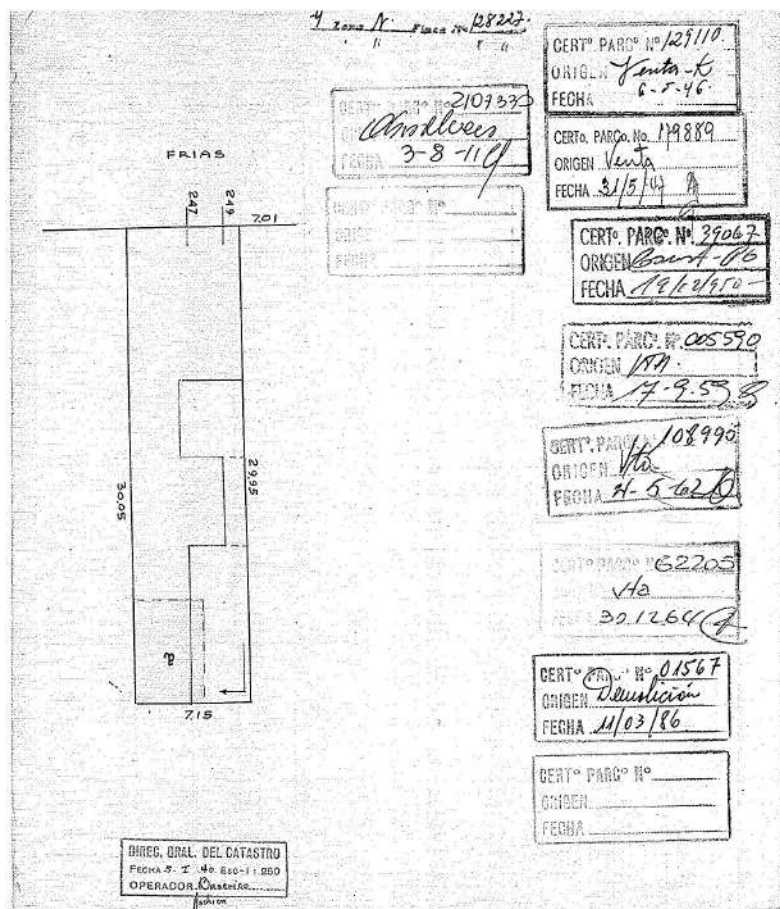
Ciudad de Buenos Aires, Ciudad 3D, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Accedido el 10 de enero de 2026. <https://ciudad3d.buenosaires.gob.ar/>

Mariela Paz Izurieta, Relieve. Consulta por Rodrigo García de Cossio, 18 de enero de 2025



CASO DE ESTUDIO 02

Tte. General Eustaquio Frías 249



Croquis de Parcela. Tte. General Eustaquio Frías 249
Dirección Gral. del Catastro. CABA, 1940 - 2026. Fuente: Ciudad
3D. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, consultado en 2026.

ACTOR ESTATAL

Identificación del inmueble:

Calle: Tte. General Eustaquio Frías 249

Barrio: Villa Crespo, CABA

Comuna: 15

Superficie: 210,00 m²

Catastro: Circunscripción 15; Sección 47; Manzana 184; Parcela 6

Dominio:

La propiedad del inmueble le corresponde al ESTADO NACIONAL ARGENTINO por transferencia instrumentada administrativamente, en los términos del Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N° 1836/1994.

Anteriormente le correspondió a la empresa SERVICIOS ELECTRICOS DEL GRAN BUENOS AIRES S.A. por compra "ad corpus" a Esther Valentina Díaz.

Descripción del Inmueble:

El inmueble corresponde mayormente a un terreno baldío, desmalezado y bien mantenido, en el cual se emplaza y funciona una Cámara de Transformación (CT) N° 80.096, operada por la firma EDESUR S.A e instalada bajo rasante, la cual cuenta con un conducto de ventilación que remata por sobre el nivel de piso del inmueble, disponiendo de una ventilación adicional y una puerta de acceso ubicada sobre la vereda frentista del inmueble. El inmueble cuenta con una fachada de mampostería consolidada sobre la vía pública, existiendo una puerta de acceso a este último sobre uno de los laterales de dicha fachada.

Información de la subasta:

Modalidad: Virtual a través de <https://comprar.gob.ar>

Subasta: Jueves 02/10/2025 a las 14:00 h

Precio base: USD 352.307,00

ACTOR NORMATIVO

Edificabilidad:

Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (USAA)

Área edificable en planta: 111,96 m²

Altura Máxima: 22,8 m

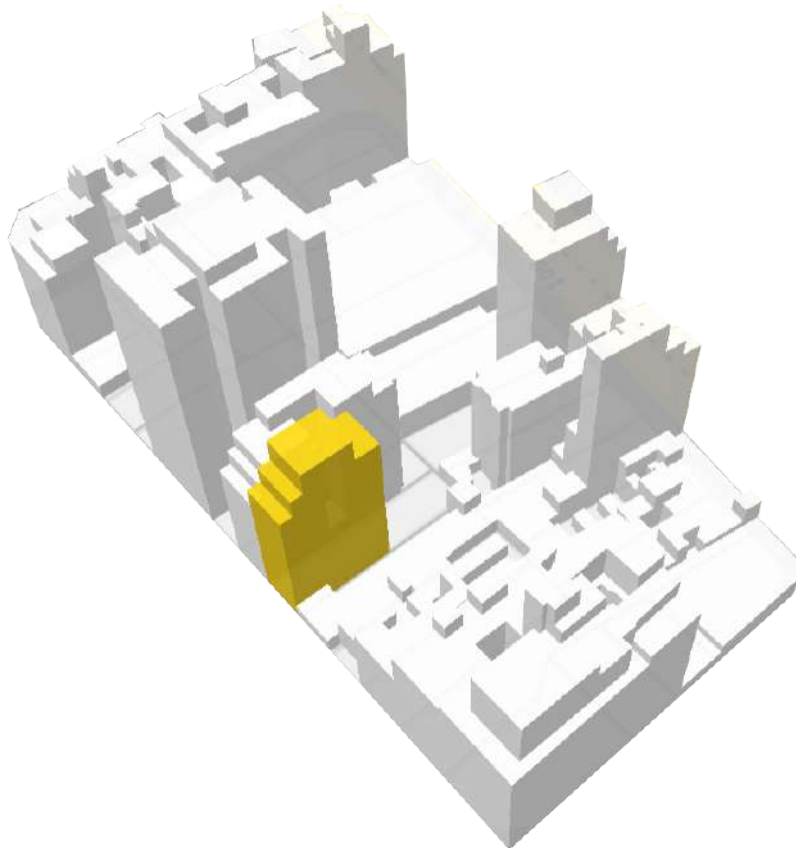
Altura Máxima Plano Límite: 29.8 m

Usos

Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B 3

Patrimonio

Protección -DESESTIMADO



Volumen edificable. Tte. General Eustaquio Frías 249
Fuente: Ciudad 3D. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires,
consultado en 2026.



Fotografía del autor. 2026
Tte. General Eustaquio Frías 249

ACTOR NO-HUMANO

Tipo de suelo

Limos y arcillas loessoides

Cuenca

Arroyo Maldonado

La parcela se encuentra afectada por riesgo hídrico

Infraestructura

Cámara de Transformación (CT) N° 80.096, operada por la firma EDESUR S.A e instalada bajo rasante, la cual cuenta con un conducto de ventilación que remata por sobre el nivel de piso del inmueble, disponiendo de una ventilación adicional y una puerta de acceso ubicada sobre la vereda frentista del inmueble.

Flora

Dichondra (*Dichondra repens*)

Gramíneas espontáneas (*Poaceae* spp.)

Musgo (*Bryophyta* sp.)

Fauna

No detectable.

Fuente de información:

Agencia de Administración de Bienes del Estado. "Subasta Pública 392-0104-SPU25". [Argentina.gob.ar](https://www.argentina.gob.ar/bienesdelestado/ventas-bienes-inmuebles/subasta-publica-392-0104-spu25). Publicación oficial de la Subasta Pública 392-0104-SPU25, venta del inmueble sito en Tte. General Eustaquio Frías 249, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Accedido el 10 de febrero de 2026. <https://www.argentina.gob.ar/bienesdelestado/ventas-bienes-inmuebles/subasta-publica-392-0104-spu25>

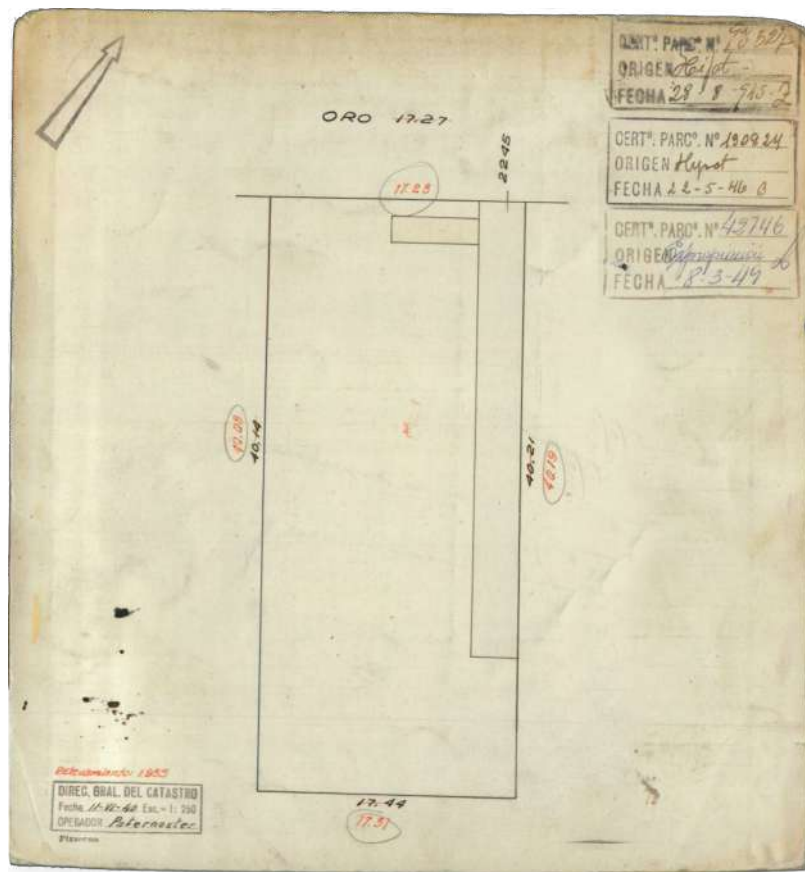
Ciudad de Buenos Aires. Ciudad 3D. Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Accedido el 10 de enero de 2026. <https://ciudad3d.buenosaires.gob.ar/>

PlantNet Plant Identification App



CASO DE ESTUDIO 03

Fray Justo Sta. María de Oro 2245



Croquis de Parcela. Fray Justo Sta. María de Oro 2245
Dirección Gral. del Catastro. CABA, 1940 - 2026. Fuente: Ciudad
3D. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, consultado en 2026.

ACTOR ESTATAL

Identificación del inmueble:

Calle: Fray Justo Sta. María de Oro 2245

Barrio: Palermo, CABA

Comuna: 14

Superficie: 1.038,85 m²

Catastro: Circunscripción 18- S. 19 -Manzana 144 -Parcela 9 & 10a

Dominio:

La titularidad dominial de ambos inmuebles le corresponde al ESTADO NACIONAL ARGENTINO por Sentencia dictada con fecha 21/12/1949 en Autos caratulados "Fisco Nacional c/ Escuelas e Institutos Filantrópicos Argentinos s/expropiación",

Descripción del Inmueble:

Se trata de dos inmuebles linderos que corresponden a un espacio baldío de forma rectangular y confinado entre medianeras, que presenta vegetación y malezas crecidas, que se halla en regular estado de conservación, no existiendo en los mismos construcciones o edificaciones, y cuyo frente sobre la vía pública se encuentra constituido por un muro de mampostería.

Estado de Uso y Ocupación del inmueble:

Los inmuebles se encuentran DESOCUPADOS, no desarrollándose allí usos ni actividades

Información de la subasta:

Modalidad: Virtual a través de <https://comprar.gob.ar>

Subasta: Viernes 28/11/2025 a las 10:00 h

Precio base: US\$ 2.923.344,00

Precio final: US\$ 5.038.000

ACTOR NORMATIVO

Edificabilidad:

Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (USAA)

Área edificable en planta: 523,50 m²

Altura Máxima: 22,8 m

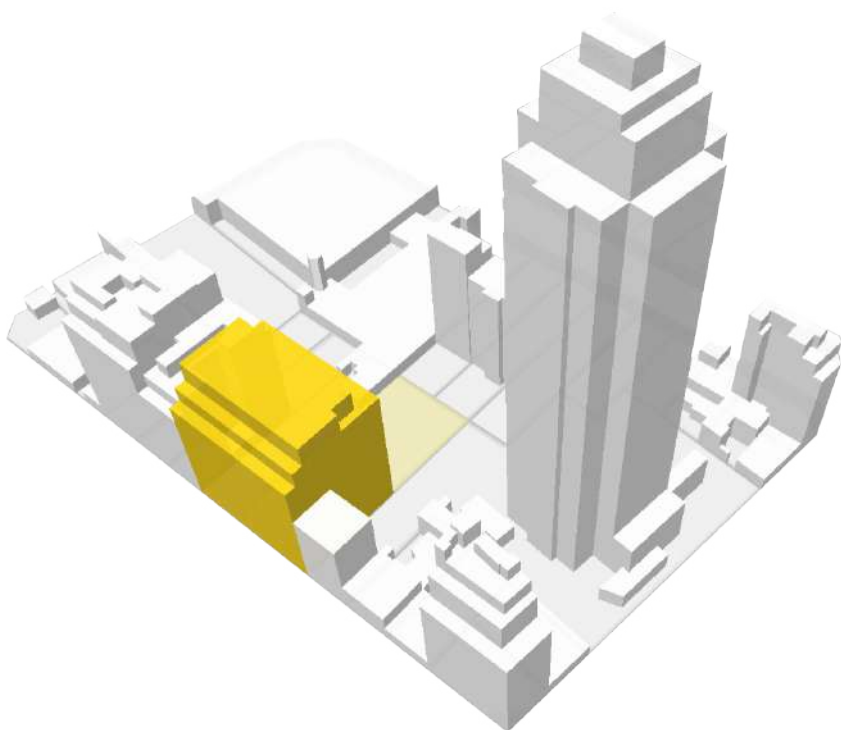
Altura Máxima Plano Límite: 29.8 m

Usos

Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo A 2

Patrimonio

Protección -DESESTIMADO



Volumen edificable. Fray Justo Sta. María de Oro 2245
Fuente: Ciudad 3D. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires,
consultado en 2026.



Fotografía del autor. 2026
Fray Justo Sta. María de Oro 2245

ACTOR NO-HUMANO

Tipo de suelo

Limos y arcillas loessoides

Cuenca

Arroyo Maldonado

La parcela se encuentra afectada por riesgo hídrico

Flora

Capuchina / taco de reina (*Tropaeolum majus*)

Gramíneas espontáneas (*Poaceae* spp.)

Yuyo colorado (*Amaranthus* sp.)

Rama negra (*Conyza* sp.)

Verdolaga (*Portulaca oleracea*)

Hiedra (*Hedera helix*)

Acacia / aroma (*Vachellia caven* o *Acacia* sp.)

Fauna

Gato doméstico (*Felis catus*)

Zorzal (*Turdus rufiventris*)

Cotorra (*Myiopsitta monachus*)

Calandria (*Mimus saturninus*)

Tordo (*Molothrus bonariensis*)

Laucha (*Calomys laucha*)

Fuente de información:

Agencia de Administración de Bienes del Estado. "Subasta Pública 392-0104-SPU25". [Argentina.gob.ar](https://www.argentina.gob.ar/bienesdelestado/ventas-bienes-inmuebles/subasta-publica-392-0104-spu25). Publicación oficial de la Subasta Pública 392-0104-SPU25, venta del inmueble sito en Fray Justo Sta. María de Oro 2245, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Accedido el 10 de febrero de 2026. <https://www.argentina.gob.ar/bienesdelestado/ventas-bienes-inmuebles/subasta-publica-392-0104-spu25>

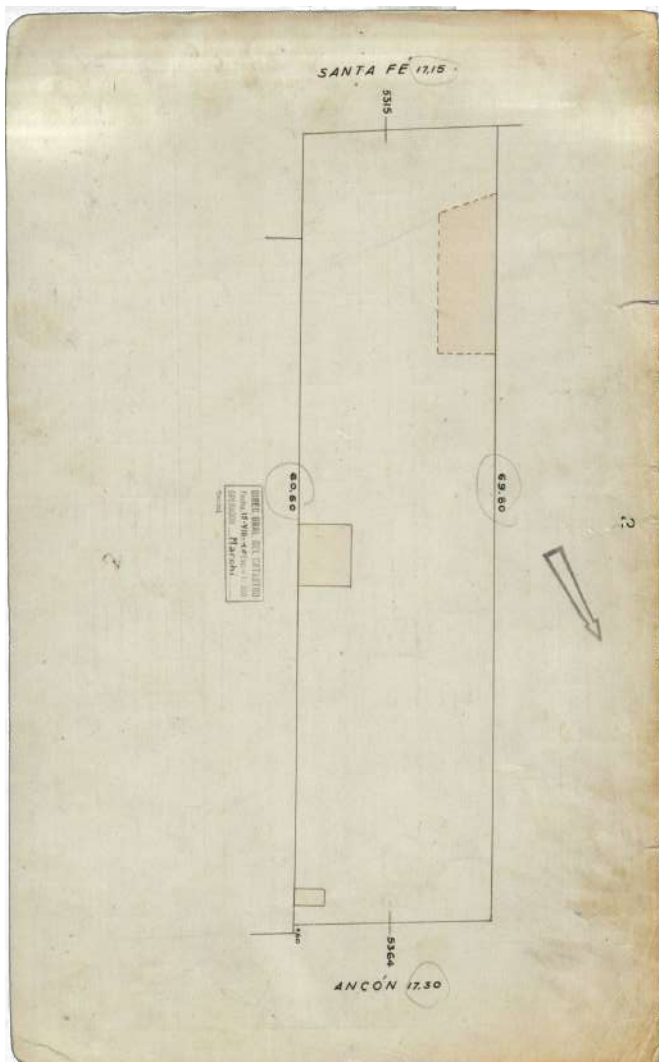
Ciudad de Buenos Aires. Ciudad 3D. Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Accedido el 10 de enero de 2026. <https://ciudad3d.buenosaires.gob.ar/>

PlantNet Plant Identification App



CASO DE ESTUDIO 04

Ancón 5364



Croquis de Parcela. Ancón 5364
Dirección Gral. del Catastro. CABA, 1940 - 2026. Fuente: Ciudad
3D. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, consultado en 2026.

ACTOR ESTATAL

Identificación del inmueble:

Calle: Ancón 5364

Barrio: Palermo, CABA

Comuna: 14

Superficie: 1.208,00 m²

Catastro: Circunscripción 17- Sección 23- MANZANA 3C- Parcela 2

Dominio:

La titularidad dominial de ambos inmuebles le corresponde al ESTADO NACIONAL ARGENTINO.

Administración de Parques Nacionales

Descripción del Inmueble:

Se trata de un inmueble que corresponde a un espacio baldío de forma rectangular y confinado entre medianeras, que presenta vegetación y malezas crecidas, que se halla en regular estado de conservación, no existiendo en los mismos construcciones o edificaciones, y cuyo frente sobre la vía pública se encuentra constituido por un muro de mampostería.

Estado de Uso y Ocupación del inmueble:

El inmueble se encuentran DESOCUPADO, no desarrollándose allí usos ni actividades

Información de la subasta:

Modalidad: Virtual a través de <https://comprar.gob.ar>

Subasta: Futura

ACTOR NORMATIVO

Edificabilidad:

Corredor Alto (CA)

Área edificable en planta: 949,30 m²

Altura Máxima: 38 m / 31.2 m

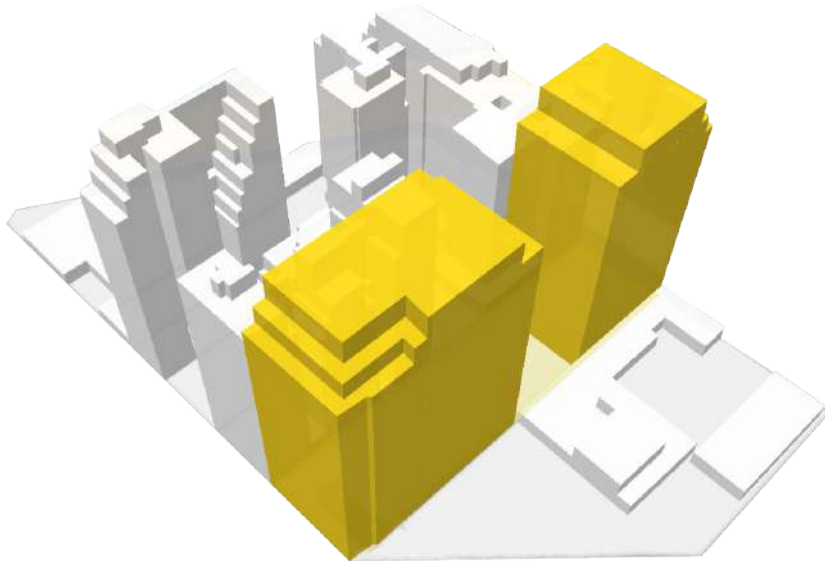
Altura Máxima Plano Límite: 45 m

Usos

Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4 / Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo A 2:

Patrimonio

Protección -DESESTIMADO



Volumen edificable. Ancón 5364

Fuente: Ciudad 3D. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires,
consultado en 2026.



Relieve. Afiches. Acuña de Figueroa 981.
Fotografías cortesía de Relieve. CABA, 2022.

ACTOR PARLAMENTARIO₁

Proyecto de Trámite (Diputados): Exp. 3190-D-2019

Artículo 1º: Deróguese el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional Nro. 345/2019 publicado el 13 de mayo de 2019.

Artículo 2º: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

En contra de toda lógica de desarrollo de las potencialidades de la Administración de Parques Nacionales (APN) y de una política de Estado sustentable que se quiera establecer, el Gobierno trata de deshacerse de bienes inmuebles públicos con fines meramente recaudatorios para hacerse de dinero que terminará probablemente en las arcas de nuestros acreedores externos.

Antecedente: En el año 1998 hubo intentos de vender la sede central de la APN, conocido como el Palacio Haedo, con similares argumentos que la actual gestión. En ese momento se resolvió declarar al Palacio Haedo como Monumento Histórico Nacional (Ley 25.427) y se declara su inembargabilidad para que no sea cedido de ninguna forma.

La posible venta del Predio Ancón es un sinsentido que se torna sospechoso cuando nos encontramos que el Directorio de la Administración de Parques Nacionales por Resolución 167/2017 decidió alquilar el Edificio de Carlos Pellegrini 657, remodelarlo y acondicionarlo, con un costo millonario, que bien podría haberse destinado al predio que ya posee.

Es imperativo que, como miembros del Poder Legislativo, actuemos con celeridad para impedir el remate de los bienes inmuebles que son patrimonio del Estado, sin otro objeto que el de hacer negociados inmobiliarios.

Por estos motivos, solicito a mis pares la aprobación de este proyecto.



Relieve. Afiches. Acuña de Figueroa 981.
Fotografías cortesía de Relieve. CABA, 2022.

ACTOR PARLAMENTARIO₂

Proyecto de Declaración (Senado): S-1597/19

Entre los considerandos de la norma que dispone su venta solo se arguye que en los supuestos de inmuebles afectados al uso de alguna de las jurisdicciones de la ADMINISTRACIÓN PÚBLICA NACIONAL, se verifica la subutilización de los mismos considerando su ubicación y capacidad constructiva, resultando antieconómico mantenerlos con el destino actual, en función de su potencial inmobiliario y urbanístico, poniendo de ejemplo el terreno ubicado en Avenida Santa Fe N° 5301/15, Ancón N° 5364 entre vías del Ferrocarril y Avenida Dorrego, Parada Ministro Carranza, del Ramal “GM.1” de la ex línea Mitre, ubicado en una zona estratégica de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

Cabe aclarar, que el inmueble en cuestión tal como lo afirma en un comunicado público la Asociación de Trabajadores del Estado - ATE Parques Nacionales fue anteriormente propiedad de la Administración de Parques Nacionales con el consiguiente valor histórico debido a que allí funcionaba la radio estación que mantenía contacto con todos los parques nacionales y actualmente funciona como depósito de bienes adquiridos por la APN para su envío a las áreas protegidas, y como taller de movilidad. Asimismo, en ese predio funciona el archivo histórico y guarda de expedientes de la Administración de Parques Nacionales.

En dicho predio la gestión actual del Gobierno Nacional construyó y refaccionó el edificio de Ancón con un préstamo realizado por el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF) que otorgó 2,4 millones de pesos en 2014 para la ampliación de oficinas y la remodelación del edificio que es parte del Estado desde los años sesenta y ahora se dispone a venderlas so pretexto de subutilización.

(...) es en defensa de los intereses del Estado Nacional y a los fines de alertar ante la pérdida de patrimonio es que pido a mis colegas me acompañen en esta iniciativa.



Fotografía del autor. 2026
Ancón 5364

ACTOR NO-HUMANO

Tipo de suelo

Limos y arcillas loessoides / Pavimento

Cuenca

Arroyo Maldonado

Flora

Ailanto (*Ailanthus altissima*)

Paraíso (*Melia azedarach*)

Fresno (*Fraxinus* sp.)

Ligustro (*Ligustrum* sp.)

Gramíneas espontáneas (*Poaceae* spp.)

Pata de gallina (*Eleusine indica*)

Cerraja (*Sonchus* sp.)

Fauna

Gato doméstico (*Felis catus*)

Zorzal (*Turdus rufiventris*)

Laucha (*Calomys laucha*)

Abejas (*Anthophila*)

Fuente de información:

Agencia de Administración de Bienes del Estado. "Subasta Pública 392-0104-SPU25". [Argentina.gob.ar](https://www.argentina.gob.ar/bienesdelestado/ventas-bienes-inmuebles/subasta-publica-392-0104-spu25). Publicación oficial de la Subasta Pública 392-0104-SPU25, venta del inmueble sito en Fray Justo Sta. María de Oro 2245, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Accedido el 10 de febrero de 2026. <https://www.argentina.gob.ar/bienesdelestado/ventas-bienes-inmuebles/subasta-publica-392-0104-spu25>

Ciudad de Buenos Aires. Ciudad 3D. Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Accedido el 10 de enero de 2026. <https://ciudad3d.buenosaires.gob.ar/>

PlantNet Plant Identification App



MARCO LEGAL

Leyes, normas y códigos

CONSTITUCIÓN NACIONAL

Artículo 41.-

“Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley. Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales. Corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias, las necesarias para complementirlas, sin que aquéllas alteren las jurisdicciones locales. Se prohíbe el ingreso al territorio nacional de residuos actual o potencialmente peligrosos, y de los radiactivos.”

Artículo 75 (inciso 22)

Da rango constitucional a la Convención sobre los Derechos del Niño que en su artículo 31 dice:

“Los Estados Partes reconocen el derecho del niño y la niña al descanso y al esparcimiento, al juego y a las actividades recreativas propias de su edad y a participar libremente en la vida cultural y en las artes.”

PLAN URBANO AMBIENTAL

Ley 2930 del año 2008, Artículo 9. Capítulo 2, Ciudad de Buenos Aires, inciso d) Espacios Públicos:

“Los principales desajustes se plantean en aquellas áreas que se densificaron con edificios de departamentos entre medianeras, cuya población necesita compensar la falta de espacios libres privados con una mayor superficie de espacios verdes públicos, siendo notoria su carencia a escala local y de uso cotidiano. Dentro de estos sectores, las zonas de Almagro, Centro y San Telmo revisten particulares carencias.”

Ley 2930. 5):

“CIUDAD DIVERSA – En cuanto a mantener su pluralidad de actividades (residenciales, productivas, culturales) y su pluralidad de formas residenciales (distintas densidades, distintas morfologías), compatibilizando los requerimientos de calidad ambiental de cada una de ellas y enriqueciéndolas con su mutua convivencia.”

Artículo 8: Hábitat y vivienda: inciso a) 2)

“Promover la densificación de zonas no consolidadas y de baja densidad próximos a servicios de transporte público de alta capacidad. De lo cual se deduce, no densificar lo ya densificado. Y también, inciso b) 3) Preservar los sectores urbanos de baja y media densidad poblacional que manifiestan características singulares de valor y buen grado de consolidación.”

Art. 9. Inciso b) 4)

“Promover la creación de nuevas plazas, plazoletas y patios de juego en relación adecuada a la densidad poblacional de las diversas zonas (por reconversión de predios fiscales; compra, expropiación, canje o convenio de uso de predios privados; utilización de áreas residuales).”

NUEVO CÓDIGO URBANO 2018

Capítulo 10.12.8.

“Programa de Espacios Verdes de Proximidad. El Poder Ejecutivo promoverá los Espacios Verdes de Proximidad, que corresponde a aquellos destinados al uso cotidiano por parte de los residentes ubicados dentro del área teórica de recorrido peatonal no mayor a cinco (5) minutos (aproximadamente una distancia de cuatrocientos (400) metros). Su uso principal es para la realización de actividades pasivas, recreativas y de tipo contemplativo. Estos espacios tienen como objetivo: a) Mejorar la calidad ambiental en la escala microurbana a través de las prestaciones ambientales que ofrecen estos espacios. Su arbolado y vegetación contribuyen a la oxigenación, a la infiltración del agua de lluvia, a la regulación del microclima del entorno inmediato del espacio verde y a la mitigación de la contaminación. b) Contribuir a la salud psico-física y social de la población mediante la conformación de un entorno urbano saludable, que reduzca el estrés urbano, pacifique el tránsito, amortigüe la contaminación en todas sus formas e incorpore espacios apropiados para la realización de actividad física, cultural y recreativa. c) Contribuir al empoderamiento de los habitantes de la Ciudad en el uso y goce del espacio público, generando condiciones de seguridad de conformidad a los lineamientos del hábitat de Equidad de Género e Inclusión de la diversidad sexual y de Equidad Intergeneracional e inclusión de las personas con discapacidad. d) Contribuir a la generación de espacios verdes en áreas de edificabilidad con alta compacidad y densidad poblacional.”



mpaa16



