

# **Barrios caros, Suelos baratos: Inundaciones en los humedales de cuenca baja del río Luján.**

Anabella Le Pera.

Cita:

Anabella Le Pera (2015). *Barrios caros, Suelos baratos: Inundaciones en los humedales de cuenca baja del río Luján. XI Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-061/684>

## **Barrios caros, Suelos baratos: Inundaciones en los humedales de la cuenca baja del río**

### **Luján**

Anabella Le Pera (FSOC-UBA)

Contacto: [analepera@gmail.com](mailto:analepera@gmail.com)

#### Resumen

En la cuenca baja del Río Luján existen varios elementos que funcionan como condiciones de posibilidad para la construcción de emprendimientos inmobiliarios en expansión, como lo son los cambios en el rol del Estado y en el accionar de gobiernos locales o la desregulaciones en el mercado financiero que invitan a los capitales extranjeros, entre otros. Aquí se trabajará sobre las producciones de urbanizaciones cerradas en la zona como factor que imprimió un cambio en las inundaciones que hace tiempo se vivencian. Un cambio en quiénes se inundan y qué construcciones se ven afectadas. ¿Qué pasaría si en vez de ser los sectores bajos -o por lo menos no sólo ellos- los que se enfrentan a las inundaciones fuesen los sectores medio-altos y altos? ¿Si en vez de ser las viviendas precarias las que se construyen en zonas inundables son viviendas de “alta calidad”, mega-construcciones? No son las 'villas miseria' de sectores expulsados y obligados a amontonarse, hacinarse, en condiciones de supervivencia que se construyen en zonas inundables de lo que queremos hablar, sino más bien de espacios de baja densidad y mucha superficie. Pese a que ambos mantienen en común que son construcciones sobre tierras baratas para el mercado y con alta fragilidad ambiental.

Palabras Claves: Inundaciones – Urbanizaciones Cerradas – Humedales – Riesgo - Planificación

#### Introducción

Es conocido y hasta padece de antaño la asociación de la pobreza con el desastre natural y las viviendas precarias que padecen a las inundaciones (Brailovsky, b), particularmente en Buenos Aires. Por este trabajo busca desvestirse de estos supuestos y complejizar la situación. Aquí no son los sectores bajos -o por lo menos no sólo ellos- los que se enfrentan a posibles y reales inundaciones sino que son los sectores medio-altos y altos. Tampoco son protagonistas las viviendas precarias que se construyen en zonas inundables, sino que son las viviendas de “alta calidad”, las llamadas mega-construcciones. No son las 'villas miseria' de sectores expulsados y obligados a amontonarse, hacinarse en condiciones de supervivencia (Brailovsky, b) de lo que queremos hablar, sino más bien de espacios de baja densidad y mucha superficie. Lo que sí interesa considerar es que mantienen en común que son

construcciones sobre tierras baratas para el mercado y con alta fragilidad ambiental (Fernández, 2010).

Se sostiene que el “desastre” de las inundaciones no son un 'hecho de la naturaleza’ aislado que acontece por castigo divino, sino que este puede entenderse como efecto de la acción humana (Brailovsky, c). Por ende, podemos cuestionar el que la pobreza sea la fuente primera de destrucción del ambiente (Sejenovich y Gallo Mendoza, 1995); podemos cuestionar el cómo, quiénes y por qué de esas acciones humanas que producen inundaciones.

En la cuenca baja del Río Luján existen varios elementos que funcionan como procesos de posibilidad para la construcción de estos emprendimientos inmobiliarios que se lleven a cabo y se expandan: cambios en el rol del Estado y en el accionar de gobiernos locales, desregulaciones en el mercado financiero que invitan a los capitales extranjeros, entre otros. Aquí particularmente se trabaja sobre las producciones de urbanizaciones cerradas en la zona como factor que imprimió un cambio en estas inundaciones. Un cambio en quiénes se inundan y qué construcciones se ven afectadas.

Frente al exótico paisaje artificial que generan estas construcciones en los humedales pero que son de gran escala, con diseño, “de calidad”, invita a preguntarse si es “falta de planificación” o, a caso, problemas de gobernabilidad, lo que conduce a que estas urbanizaciones cerradas y hasta mega-urbanizaciones se lleven a cabo en zonas de riesgo ambiental.

Es así que este trabajo plantea un recorrido primero por las inundaciones de la cuenca baja del Río Luján. Luego, la historia y modos de construcción de urbanizaciones cerradas en los humedales, caracterizando estos suelos por sus propiedades geofísicas y por su valorización en el mercado inmobiliario. Hasta poder nominar a los diferentes actores que intervienen en este contexto de riesgo. Para finalmente, entrever los conflictos entre los actores, y los riesgos de estos emprendimientos en zonas de alta fragilidad ambiental. Terminando con algunas consideraciones finales sobre lo que suponen estos barrios de calidad y caros en suelos de baja calidad y desvalorizados para el uso residencial.

### Presentación de inundaciones

Brailovsky (b) nos sugiere, como se mencionaba, que no existen los desastres naturales sino más bien que estos son la expresión social del fenómeno natural. Entonces podemos hablar de construcción humana de catástrofes. En tal sentido, este autor hace una historización donde ubica al área metropolitana de Buenos Aires (AMBA) como espacio que desde antaño padece de problemas de inundaciones. Esto porque por un lado, las tierras fueron bajando en superficie, y por el otro lado porque el cambio climático ha generado que incrementen las

lluvias en zonas húmedas. Pero no sólo es histórica la situación del AMBA en tanto que inundable sino que también lo es el a quiénes, los sectores más carenciados. Los inmigrantes y los necesitados de un terreno para poder tener vivienda fueron en su inicio la población a la que apuntaron aquellos “loteos populares” que se permitieron desde el gobierno para que se accedieran a tierras para el uso residencial a bajo costo pero que eran zonas inundables.

Es así que el paisaje inicialmente vinculado estrechamente con el agua, ríos y arroyos se ha ido modificando por medio de la acción humana. Se entubaron ríos y arroyos, se negó su existencia para dar una falsa sensación de seguridad y a partir de eso poder hacer grandes proyectos inmobiliarios (Brailovsky, b). Lo novedoso, como se verá, será que este proceso ha alcanzado a los sectores medio-altos, es decir, ya no sólo es negocio inundar a los pobre sino que también a los ricos (Brailovsky, c). Un ejemplo de esto son las inundaciones que están padeciendo los *countries* de Pilar.

La cuenca baja del río Luján es una región que se encuentra en las inmediaciones del mayor cinturón urbano de Argentina, con altos niveles de densidad poblacional. Para el Delta del Paraná y su área de influencia, algunos estudios han identificado 229 urbanizaciones cerradas con extensiones en superficie que van desde 60 ha a 2.000 ha<sup>1</sup>. El 90% de las cuales se ubican “*en las planicies aluviales de los ríos tributarios al Delta en el área continental, principalmente en las planicies de inundación del arroyo Pinazo en Escobar, del río Luján, del Reconquista-Canal Aliviador y del Arroyo de la Cruz. El resto están repartidas entre las costas del río Paraná en Zárate y Campana, y en la costa de Quilmes y Berazategui. El otro 10% se ubica en la zona de islas del Delta del Paraná, particularmente en las inmediaciones del frente de avance en los partidos de Tigre y San Fernando (provincia de Buenos Aires) y en los departamentos de Villa Paranacito y Victoria (provincia de Entre Ríos)*”. Lo que expone un proceso coherente que mantiene su concentración de población en las cercanía al gran centro de la Capital Federal. Aunque bien ya no sea un entramado urbano de continuidad horizontal y tradicional, se mantiene a la población en una región de cercanía al centro histórico.

Desde las últimas dos décadas se han vivenciado desbordes de ríos que evidencian que estas construcciones han aumentado la tasa de riesgo de desastre al modificar el régimen hidrológico de los humedales. Es por ello que si bien se ha generando una activación de las inundaciones por las sudestadas en la zona del Delta (Rios, 2005), también es cierto que estas construcciones “*han producido una reducción del área efectiva de planicie de inundación*

---

1 Trabajo de la Fundación Humedales / Wetlands International Argentina elaborado por la Dra. Patricia Kandus y la MSc. Irene Fabricante: <http://lac.wetlands.org/Noticias/tabid/999/ID/3141/El-avance-de-las-urbanizaciones-cerradas-sobre-los-humedales-del-Delta-del-Parana-y-la-Ribera-Platense.aspx>

*(humedales), resultando en el encauzamiento forzoso de los flujos durante el período de creciente. Esto ha provocado el incremento de los valores históricos de inundación en áreas vecinas*<sup>2</sup> al Río Luján, por ejemplo.

## Contexto

### MACROPROCESOS

Partiendo de que los cambios en el régimen de acumulación inciden en las dinámicas territoriales y patrones de metropolización (Cicolella, 1999), las nuevas formas de urbanización tienen su punto de quiebre en los años noventa pero devienen de un proceso anterior, de los años setenta. Dado que hablamos de período caracterizado por una disminución del rol industrial de la ciudad y un aumento del rol de valorización del capital, donde intervienen inversores locales y extranjeros. El paso a un régimen de acumulación flexible se acompaña de una transformación del espacio metropolitano compacto al de red. Hay una remetropolización en forma de concentración expandida por expansión de los servicios avanzados.

En los años noventa se acelera la globalización de la economía del país por medio de varias medidas. Algunas de ellas fueron la reforma del Estado, la privatización y concesión de empresas y servicios públicos, reactivación del crecimiento económico y estabilidad monetaria por ley. Todo ello fomentó las inversiones de capitales privados y particularmente extranjeros y su consecuente polarización de la población (Cicolella, 1999). La reforma del Estado nacional supuso pasar a ser un promotor y acondicionador del territorio según las nuevas necesidades del capital privado. Estas urbanizaciones periféricas fueron fomentadas por las inversiones extranjeras directas, las cuales actúan con un mayor margen de libertad desde entonces.

Las inversiones no son colocadas por igual en el territorio. existe una puja por ser los destinatarios de ellas. Así el AMBA concentra más inversiones que el resto de las regiones del país (Cicolella, 1999). Pero en su interior también hay diferencias que benefician del Centro a la Zona Norte, siendo las áreas de inversión prioritarias las inmobiliarias y los centros empresariales y la hotelería internacional.

La extranjerización del proceso de producción, gestión y organización del territorio que describe Cicolella (1999) se ve plasmado en las caracterizaciones que se hacen de estas urbanizaciones donde se evidencia que geofísicamente no son propias de los humedales, en

---

2 <http://lac.wetlands.org/Noticias/tabid/999/ID/3141/El-avance-de-las-urbanizaciones-cerradas-sobre-los-humedales-del-Delta-del-Parana-y-la-Ribera-Platense.aspx>

tanto formas circulares y exóticas de lagos, como las edificaciones mismas que suelen contar con diseños propios de otros países.

Durante el proceso de Reorganización Nacional de los años setenta, se erradicaron villas miserias que se localizaban en la Capital Federal, no sólo en busca de un cambio socioeconómico de la población donde se ponía en juego quienes tenían “derecho a la ciudad” (Torres, 1991), sino también para llevar a cabo cambios urbanos de gran envergadura, uno de ellos fue la construcción de autopistas. Estas siguieron siendo foco de beneficio de políticas estatales y aún con más intensidad en los años noventa. Se beneficia así al uso de automóviles privados, principal medio de transporte de los habitantes de estas urbanizaciones cerradas. Factor que incide en este proceso de autoencapsulamiento de sectores sociales medio-altos y altos, y por ende, se genera una dualización del AMBA. Se puede hablar así de una segmentación territorial que dinamiza y moderniza algunas fracciones y permite el deterioro y abandono de otras (Cicolella, 1999).

Sería interesante cuestionar si esta segmentación socio-territorial puede ser apreciada -como lo llama Cicolella- por una pérdida del control económico, social y territorial, o si el Estado en sus diferentes partes constituyentes no ha desaparecido sino que ha cambiado su rol y se encuentra en una posición activa al momento de cambiar las regulaciones, generar incentivos como las autopistas, para que esos capitales inviertan y modifique de esa manera el espacio produciendo esa dualización. No es el Estado el inversor directo en la modificación del territorio pero sí con “políticas indirectas” (Torres, 1991) que invitan a esos capitales. Por lo que si se considera que estas inversiones suponen el establecimiento de sectores de mayores ingresos a los que estaban antes, se podría pensar en un proceso de gentrificación. Un desplazamiento poblacional fomentado indirectamente por el Estado.

Según Carman María (2011) existen varias formas de segregación en América Latina. Vemos como pertinente al caso pensar en la segregación que llama *positiva* donde las clases de mayor poder adquisitivo se autoencapsulan, como dice Cicolella (1999), quedando prisioneros de su condición social. Pero por el otro lado tenemos que el accionar del Estado se despliega generando simultáneamente una segregación acallada dado que los intendentes de los municipios afectados por las urbanizaciones no asumen la realización de prácticas de exclusión sino que tienen por estandarte la “recuperación urbana” de “baldíos” y “pantanos”. Pero a esa *segregación acallada* desde el discurso estatal, se le puede denunciar una *segregación por default*, porque benefician a ciertos sectores abandonando a otros, relegando así, física y socialmente, a sectores de bajos ingresos.

## URBANIZACIONES CERRADAS

La producción en el AMBA de urbanizaciones cerradas está circunscrita en un cambio no sólo económico sino también cultural que tiene auge en los mencionados noventa. Son espacios promocionados desde la idea de “vuelta a la naturaleza”, lo que tiene lugar frente al empobrecimiento generalizado de la época, el aumento del desempleo y la inseguridad, que hace que la ciudad se asocie al deterioro del modo de vida y se resignifique el estar casi-en el campo dado que todos los servicios y beneficios que se asocian a las grandes urbanizaciones son promesa de persistencia pero sin aquello indeseable como pueden ser los ruidos y el tráfico. La zona de esta cuenca baja cuenta con los beneficios de la cercanía con la gran urbe y los bajos precios de la tierra en comparación con el resto de la región pampeana. Lo que ha generado una gran presión inmobiliaria sobre los humedales. Para los noventa por un lado, las tierras altas del AMBA que contaban con potencial agrícola fueron, sin embargo, más valorizadas en el mercado para la producción de barrios cerrados. Por el otro, grandes cantidades de tierras inundables también empezaron a resultar atractivas para estos emprendimientos (Rios y Pirez, 2008). Pero no sólo son elegidos por su accesibilidad sino también porque allí convergen *“intereses económicos, políticos e ideológicos entre actores públicos y privados para transformar tierras consideradas improductivas o baldías en un formidable negocio urbano”* (Rios, 2005). Un negocio que no es para todos ni para muchos, justamente supone movilizar grandes cantidades de recursos y modificarlos para una población limitada *“creando un ghetto inmobiliario de alta rentabilidad”* (Rios, 2005). Espacio que -acompañado por el Estado- genera como efecto segregación que no considera las necesidades de la mayoría de la población local, que es la necesidad de asentamiento urbano (Rios, 2005). Sejenovich planteaba que las necesidades no reconocidas en el mercado no eran satisfechas. Al no reconocer esas necesidades de quienes no pueden pagar esos bienes y servicios se los obligada a buscar otras estrategias de supervivencia.

Entonces, estos espacios se constituyen como una suerte de “enclaves”. Esto es, cerrados al exterior por límites que sólo pueden superarse con accesos custodiados. Hacia el interior conforman “consorcios de propiedad horizontal” con un régimen de copropiedad donde elementos y espacios de uso individual están inscriptos en una unidad mayor de la que también forman parte espacios y equipamientos comunes (Torres, 1991). De este modo se combina seguridad y contacto sólo con quienes comparten el estilo de vida de los habitantes de estas urbanizaciones (Fernandez, 2010).

Gran parte del crecimiento espacial del AMBA tiene su referencia en la expansión de estas construcciones (Rios y Pirez, 2008). En una breve génesis de las urbanizaciones cerradas de la

ribera: tenemos los countries en la década de 1930 y 1940 pero estos estaban destinado a la recreación y no a la residencia; en 1960 se encuentra el primer country náutico y la idea de amarra privada junto a la segunda residencia; en 1970 es la primera expansión de los countries asociada a *“la reglamentación del decreto-ley provincial 8912/77 de “Ordenamiento territorial y uso del suelo”* (Rios y Pirez, 2008); en 1990 se constituyen las urbanizaciones que conforman barrios de vivienda permanente; *“en el año 1990 se contabilizaban 91 UC [urbanizaciones cerradas] y para el año 2001 ya existía un total de 461 UC, localizándose el 70 por ciento de ellas en las cercanías de la autopista Acceso Norte”* (Rios y Pirez, 2008).

### Cuenca baja del río Luján

#### HUMEDALES

La cuenca del Río Luján posee una superficie de 2690 kilómetros cuadrados, y atraviesa parcialmente los distritos de Suipacha, Mercedes, General Rodríguez, Luján, San Andrés de Giles, Exaltación de la Cruz, Pilar, Escobar, San Fernando, Tigre, campana, Malvinas Argentinas, José C. Paz, Moreno y Chacabuco<sup>3</sup>. La cuenca baja se compone por una superficie aproximada de 702 km<sup>2</sup> y tiene por límite la Ruta 8 al oeste y el río Paraná de las Palmas al este. Comprende sectores del municipio de Campana, Pilar, Escobar y Tigre. Sus tierras (anegables) cuentan con muy buena accesibilidad (Fernandez, 2010).

La presión inmobiliaria que se mencionaba sobre estas tierras promocionadas como áreas de convivencia con la “naturaleza”, genera en el proceso de producción de estas urbanizaciones la transformación del humedal a un sistema terrestre que niega las cualidades físicas y biológicas que le son propias. Además de que implica la desaparición de servicios ecosistémicos que estas tierras cumplían, como la regulación hidrológica, el control de las inundaciones, la protección de las costas y la depuración del agua<sup>4</sup>. Son suelos de baja fertilidad pero que podían ser destinado a algunos tipos de producción agrícola como el arroz. Si bien la reglamentación local es estricta respecto a la cota mínima para la producción de residencias, esta no impide que con la tecnología suficiente se modifique esa situación. Pero lo que la ley 6254/60 prohíbe es realizar fraccionamientos por debajo de cota mínima de piso de 3,75 m, y somete a un estudio de aptitud hídrica para ver si se cumple, y obliga a presentar el proyecto de obra hidráulica ante la Dirección de Saneamiento y Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la provincia de Buenos Aires (Rios y Pirez, 2008). Pero si se superan estas instancias administrativas con la inversión de los capitales

3 [http://infocielo.com/nota/60577/senado\\_sanciona\\_creacion\\_del\\_comite\\_de\\_cuenca\\_del\\_rio\\_lujan/](http://infocielo.com/nota/60577/senado_sanciona_creacion_del_comite_de_cuenca_del_rio_lujan/)

4 <http://lac.wetlands.org/Noticias/tabid/999/ID/3141/El-avance-de-las-urbanizaciones-cerradas-sobre-los-humedales-del-Delta-del-Parana-y-la-Ribera-Platense.aspx>

necesarios y las tecnologías especializadas (de movimiento de suelos y refulado hidráulico), se puede construir. Es decir, se pueden producir emprendimientos de “alta calidad ambiental” en tierras inundables. En esta cuenca baja del Río Luján son sólo tres empresas las que hacen el negocio: “*Compran el terreno, lo urbanizan, forman los consorcios de cada barrio con el sistema de preventa y bajo la figura de fideicomiso lanzan al mercado un número determinado de parcelas y viviendas, se promociona por internet*” (Fernandez, 2010).

## SUELO EN EL MERCADO

El consumo del espacio, en tanto que mercancía, entra en el mercado haciendo jugar su valor de cambio, lo que “*limita su uso a las formas de apropiación privada, señalando el triunfo del valor de cambio sobre el valor de uso*” (Fernandez, 2010). La construcción sobre el suelo genera un valor agregado, lo que aumenta el valor de su renta. Esto contempla la posibilidad de modificación de cualidades mismas del espacio, siendo esto legitimado en el discurso que se construye sobre la producción de espacio y su valorización. Pero para toda transformación del suelo hace falta capitales que lo solvente. Es así que las mismas características de los humedales en tanto que poseen una “*alta salinidad de los suelos, anegabilidad, inundaciones periódicas, etc.*” (Fernandez, 2010) y la incompleta accesibilidad de esas tierras en un principio fueron el motivo de su desvalorización y de restricción de desarrollo de urbanizaciones con capital público para sectores populares. Pero ante el cambio de panorama en los noventa, la demanda de nuevos espacios de sectores medio-altos y altos y actores económicos privados y públicos dispuestos al negocio, hicieron posible la valorización del terreno y su transformación (Fernandez, 2010).

Es así que se divulga por parte de los capitales económicos y gobiernos locales la idea de "recuperación ambiental" de esas áreas inundables, y de necesidad de operar en ellas para el “bien común”, prometiendo un "efecto derrame" sobre lo local (Fernandez, 2010). Aunque el real resultado de ello fue, por ejemplo, la ampliación y modernización de obras de infraestructura vial para generar accesos viales directos a las áreas donde se localizan los barrios cerrados, evitando así que los habitantes de estas urbanizaciones deban transitar por zonas “*peligrosas*” pobladas por sectores medio-bajos y bajos locales (Fernandez, 2010).

## RELLENADO

Ahora bien, como se mencionó para la suburbanización periférica hay reglamentaciones para la construcción de residencias. Para ser aprobados bajo el marco regulatorio de 'club de campo' y 'barrio cerrado' se deben cumplir varios requisitos: localización (zona que autorice el

municipio para ese uso) y con ella debe obtener la 'factibilidad' de los organismos provinciales referidos a lo urbanístico, ambiental y lo hidráulico. Para lo cual deben realizar transformaciones de las características morfológicas naturales por medio de terraplenamientos, rellenos, excavaciones y refulados (Fernandez, 2010). Las construcciones emplean rellenos de refulado hidráulico que supone el movimiento de millones de metros de suelos para alcanzar esa cota de 'seguridad'. Ahora bien hay varias estrategias de relleno, según lo presenta Fernandez (2010):

1. Realización de profundas excavaciones en el predio para obtener suelos suficientes para elevar las áreas destinadas a viviendas y servicios y generar enormes "lagos", que en algunos casos alcanzaron cientos de hectáreas. Dado que los lotes linderos a los lagos son los más requeridos, se optó por aumentar el perímetro de sus costas para alcanzar la mayor cantidad de lotes frentistas, con lo que esos lagos comenzaron a adquirir formas más complejas. De acá la promoción por parte de las inmobiliarias de los "espejos de agua"<sup>5</sup>.
2. A partir de excavaciones en predios cercanos se puede producir un paisaje de cavas abandonadas en los alrededores de las urbanizaciones cerradas.
3. Extracción de suelos de las cercanas islas del Delta. Suelos que son dragados y llevados a través de una manga, por debajo del río Luján, hacia el predio de una urbanización cerrada en el continente, donde son depositados (a partir de la técnica del refulado) en diques perimetrales de contención que, una vez decantados, formaron los rellenos.

En Tigre, por ejemplo, del total de la superficie transformada -alrededor de 3.300 ha. para el año 2001- más del 70% corresponde a dos megaurbanizaciones, la de Nordelta y la de Villa Nueva (Rios y Pirez, 2008).

### Actores

En cuanto a los actores de resistencia o críticos a lo que acontece, podemos decir que se han conformado algunas asociaciones donde se exige al gobierno local tomar medidas. Entre ellos están: S.O.S HÁBITAT que es una asociación civil de Mercedes, Wetlands International que es una organización mundial sin fines de lucro que junto a la Fundación Humedales hicieron un trabajo de relevamiento crítico, Asociación Ambientalista del Partido de Escobar.

Estas asociaciones denuncian que los lugareños se ven afectados por un mayor riesgo y efectivas inundaciones a raíz de la producción de estas urbanizaciones, como también por los malos olores y la contaminación de las aguas (Rios y Pirez, 2008). Es decir, si bien enfrentan un sufrimiento ambiental (Carman, 2010), tienen una identidad de arraigo a lo local por

---

5 <http://www.econautico.com.ar/filosofia.html>

rechazo a la instalación de más urbanizaciones que altener el ecosistema de los humedales por lo que aspiran a una mejora en su calidad de vida. Esto es, conforman lo que Castells (2004) denomina como movimiento local. Sus demandas más articuladas y difundidas son hacia el pedido de cumplimiento de reglamentaciones existentes que prohíben el avance de estas construcciones, reclaman una planificación urbana responsable.

Retomando la propuesta mencionada de Cicolella (1999) de leer los cambios urbanos como indicador de la pérdida de control sobre procesos económicos, sociales y territoriales por parte del Estado. Se lo puede oponer el del intendente de Tigre quien esgrima que estas urbanizaciones serán fuente de ingresos municipales a través del pago de la tasa del servicio municipal de Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL) y del permiso de construcción de viviendas; además de su búsqueda de cambio socioeconómico de la población (Rios y Pirez, 2008). Pero en los hechos este intendente a aumentado los gastos públicos para acondicionar todo según las necesidades de los capitales económicos, lo que lo transforma en Estado como promotor según Cicolella (1999).

Son claras las palabras de Brailovsky al decir que la urbanización de áreas inundables cuenta con una larga historia de corrupción política y administrativa (Brailovsky, b). Si corrupción es la acción que puede calificar el hacer y dejar de hacer de un gobierno local, entonces resulta menos claro pensar en falta de control. Existe una alianza disursiva y material entre actores económicos privados (locales y extranjeros), gobiernos locales y el saber científico-técnico (Rios y Pirez, 2008). Resulta enriquecedor un artículo de Brailovsky (a) en que se pregunta sobre el rol de estos últimos. Cuestiona la responsabilidad de las personas con la formación técnica y profesional que construyen en zonas que saben tienen riesgo de inundación. Esto tiene aún más peso dado que el montaje tecnológico que suponen estas urbanizaciones es muy importante y tienen por resultados obras de diseño, de calidad. Este autor invita a cuestionar que los profesionales se unan a la ceguera y se ocupen exclusivamente de las preocupaciones de los clientes para que no se les desvalorice la propiedad. Él acude al código de ética para saber si es necesario algún número de muertos en particular para frenar este proceso y tomar conciencia. Pide así que los colegios profesionales de arquitectura consideren como 'mala praxis' el construir en un área de riesgo de inundación, sin tener en cuenta la existencia de ese riesgo (Brailovsky, a). También cabe mencionar que las construcciones implementan una alta tecnología de la que podría esperarse que no se inunden sus habitantes, lo que supondría creer en el progreso técnico que sin límite alguno alcanza su objetivo con eficiencia (Beck, 1998; Castoriadis). Pero la técnica se ve puesta en jaque frente a las inundaciones que empiezan a registrarse dentro de los barrios cerrados.

## Conflictos

### RIESGO

Lo anterior nos deja camino para pensar ya no tanto la producción de estas urbanizaciones cerradas sino la distribución que acompaña a esa producción. Según, Beck (1998) hay dos tipos de objetos de reparto, las riquezas y los riesgos. Riesgo que se producen de manera científico-técnico por lo que en un principio son predecibles pero no son reconocidos como tales en tanto que el 'saber experto' no los declare en una relación causal. Estas relaciones causales siempre están abiertas a procesos sociales de definición por lo que no siempre logran ser nominadas riesgos y logran mantenerse “invisibles” (Beck, 1998). Con esto podemos pensar que las riquezas son las que se quedan los habitantes de las mega-urbanizaciones de supuesta “alta calidad ambiental”, mientras que el riesgo de inundaciones es incrementado y sufrido por los vecinos-lugareños. Ahora bien, esta apropiación privada de los beneficios que trae esa urbanización se ve acompañada así por una externalización de los costos que posteriormente deberá asumir el Estado (Rios, 2005). Lo que supone un desplazamiento de las responsabilidades del privado al sector público, significando para este una sobrecarga del gasto público local en las externalidades derivadas de los cambios producidos por los barrios cerrados y sus obras conexas (Rios y Pirez, 2008). Estos barrios al alterar la forma y funciones de los suelos suponen un aumento de la vulnerabilidad social frente a los desastres. Los lugareños conocen las inundaciones y tienen experiencia respecto a dónde ir y a quién acudir frente al desastre (Rios y Pirez, 2008). Desastre que -ahora evidentemente- no es producción de los pobres (Sejenovich, MIMEO), en cualquier caso la pobreza magnifica los riesgos de los peligros naturales (Davis, 2006). Pero los habitantes de las urbanizaciones cerradas no cuentan ni con esa experiencia y ni el conocimiento. Por más construcciones o estrategias elaboradas de manera privada, el desastre también se produce y queda latente para ellos también. Es aquí donde se plantea una actual distribución social desigual de los riesgos y riquezas, pero con un posible futuro de distribución equitativa de riesgos.

Se mencionó que los sectores de menores recursos deben implementar estrategias de supervivencia dado que sus necesidades no son reconocidas en el mercado. Una de estas estrategias es el submercado legal de "loteos populares" o la ocupación ilegal, la edificación de viviendas sobre palafitos como sistema de mitigación. Mientras que los sectores medios y medio-altos que también ocuparon algunas zonas de esas áreas inundables edificaron sus viviendas sobre terraplenes de tierra como sistema atenuante (Rios y Pirez, 2008). Y finalmente, los sectores medio-altos y altos confiando en la tecnología, los profesionales y las

inversiones millonarias, cuentan con construcciones de polderizaciones para mitigar el riesgo de inundación hacia adentro (Rios y Murgida, 2004). Siendo este último sistema el que protege de riesgo hacia adentro pero perjudicando hacia afuera dado que el sistema de polders y terraplenes que aíslan los barrios del entorno inmediato, producen un taponamiento que no permite que circule el agua (ver Anexo Figura 1).

Lo esperable es el puro riesgo y como ejemplo está el estudio que realizaron investigadores de la División Zoología de Invertebrados y Ficología de la Facultad de Ciencias Naturales y Museo de la Universidad Nacional de La Plata, quienes analizaron en 2003 tres lagunas ubicadas dentro de un barrio cerrado en el partido de Tigre. Allí obtuvieron que el agua tenía niveles de minerales superiores a los de las lagunas naturales, predominancia de ciertas especies de plancton que producen olores nauseabundos y secretan toxinas que pueden causar lesiones de piel, y altos niveles de bacterias coliformes (Rios, 2005). Este estudio adjudica una relación de causalidad con el cambio de uso de los humedales alegando que la tierra implementada para rellenar hizo que surja el agua de las napas freáticas que tienen altos índices de mineralización (Rios, 2005). Se expone como problema el desarrollo de las lagunas de diseño complicado que no permiten la circulación constante de agua. Es curioso que el agua misma que genera un valor agregado importante a estas urbanizaciones motivo por el que alcanza casi el 20% de la superficie de cada urbanización (Fernandez, 2010), sea un elemento que presente todas las características de un presente-futuro riesgo para esta población. Pareciera que en esto Beck (1998) acierta cuando juega con los riesgos y dice que tienen un “efecto bumerang”, recaerán también en los productores y consumidores de espacios de peligro.

## PLANIFICACIÓN

La planificación es uno de los principales argumentos que se emplean para estar a favor y en contra de estas urbanizaciones cerradas. Los actores de oposición alegan la falta de planificación responsable, lo mismo la mala praxis de Brailovsky. Se dice desde la producción que hay planificación y de excelencia porque son emprendimientos enormes y de calidad, pero lo que hay es sólo planificación de un espacio urbano pensado como ghetto desde el principio, aislado de las condiciones geofísicas de los suelos donde se instala. Habría que pensar si simplemente se quiere que esta planificación incorpore prácticas eficientes de ingeniería ambiental vinculadas con el manejo de desastres de inundaciones hacia afuera, porque hacia adentro se contemplan. Es eso o también interesa saber quién planifica y para quiénes. Recordemos que en los noventa la planificación privada se postulaba con las mega-

urbanizaciones como "superadora" de los errores cometidos por parte de la planificación estatal en décadas anteriores (Rios y Pirez, 2008). Aunque bien hoy, es el mismo Estado el que debe asumir todas las externalidades de estas urbanizaciones y las instalaciones previas para atraer el capital privado. Es decir, que la planificación privada es una ciudad con mínimas regulaciones y controles apropiada por los sectores económicos privados, dejando de lado las necesidades de la mayoría de la población local (Rios y Pirez, 2008). Puede decirse que otro tipo de falta de planificación es la que no hace el privado al omitir controles, al no prever -por ejemplo- qué pasará con los fertilizantes utilizados en los parques y con los desagües pluviales de las casas que desembocan en las lagunas que no tienen salida a otros cursos de agua; no hay un control sobre las playas de arena que se crearon, sobre las especies exóticas que se trajeron (Rios, 2005). Es la ausencia de un código de planeamiento urbano lo que facilitó que este tipo de emprendimientos inmobiliarios crecieran de forma desmedida. *“Al no existir una normativa seria y moderna respecto de las construcciones inmobiliarias estamos todo el tiempo poniendo parches de excepción que generan surgimientos de emprendimientos inmobiliarios permanentemente por excepciones administrativas y ordenanzas excepcionales de los Concejos Deliberante”*<sup>6</sup>.

#### En la actualidad

El Comité Regional del Río Luján emerge dividido en la región A (integrado por los partidos de Luján, Exaltación de la Cruz, Campana, San Andrés de Giles, Gral. Rodríguez, Mercedes, Suipacha, Pilar, Escobar y San Antonio de Areco) y B (Moreno, José C. Paz, Malvinas Argentina, General Rodríguez, Tigre, Pilar y Escobar). Pero tras mucho debate es el proyecto del diputado Alberto España el que alcanza en 2015 la condición de proyecto de ley. El diputado propuso unificar la autoridad de la cuenca en un solo organismo con autonomía para que pueda participar de forma directa en la evaluación de los proyectos que quieran construirse a la vera del río. Y además que pueda tomar decisiones sobre la infraestructura necesaria para darle cauce a las aguas. En el proyecto se toma como modelo la Autoridad de la Cuenca Matanza Riachuelo (ACUMAR)<sup>7</sup>.

A principios del 2015 la “Cámara de Senadores bonaerense sancionó un proyecto de ley por el que se crea, como ente autárquico institucional, este Comité de Cuenca del Río Luján (COMILU) con el objetivo de evitar nuevas inundaciones. El comité estará facultado para planificar, coordinar, ejecutar y controlar un Plan de gestión integral, el ordenamiento

6 <http://www.infojusnoticias.gov.ar/nacionales/el-rio-lujan-crece-por-el-desarrollo-urbano-que-destruye-los-humedales-6266.html>

7 Ídem.

territorial ambiental, realizar cualquier tipo de acto jurídico o procedimiento administrativo necesario y promover las expropiaciones y relocalizaciones que sean necesarias. En los fundamentos del proyecto se da cuenta de las graves consecuencias producidas por el desborde del río a causa de las continuas precipitaciones pero también por los efectos del urbanismo privado sobre los humedales de la cuenca baja del Río Luján. El comité por crear estará autorizado para gestionar créditos internacionales para la realización de las obras estructurales de saneamiento”<sup>8</sup> (Marzo 2015).

Entre las noticias que se aprecian en los medios se habla de varios episodios de inundaciones donde en una por lo menos una vida fue perdida y la de unos 20.000 habitantes afectadas, un tercio de la ciudad de Luján ha llegado a estar bajo el agua. Y así hasta conocer como hecho inédito en la historia de la basílica de Luján que tras una creciente máxima que alcanzó los 5,32 m, su cripta volvió a inundarse por segunda vez en el término de tres años (2012 y 2014)<sup>9</sup>.

### Conclusión

Se comenzó preguntando por el quiénes se inundan, luego de lo trabajado se ha logrado complejizar y ampliar a los actores en esa situación. Inmediatamente son los vecinos de las urbanizaciones cerradas y de las mega-urbanizaciones. Pero también aparecen los habitantes de estas urbanizaciones como quienes corren el mismo riesgo. En este sentido la igual distribución del riesgo. Es interesante que la búsqueda de la “vuelta a la naturaleza”, armónica y pura, se les presente como un peligro. También lo es por lo predecible si se planificara contemplando las implicancias de una transformación tan profunda de los humedales.

La gobernabilidad no parece estar perdida sino inserta en otra competencia. Una entre diferentes municipios para lograr una “mejor” población, homogénea, de sectores medio-altos y altos, de grandes y megas construcciones cerradas. Pero puede que en su objetivo estén desestimando los costes que esta búsqueda implica. No sólo por los riesgos de la población que no es la invitada por los gobiernos locales sino también para ellos mismos. Como muchos autores lo han planteado, la destrucción del medioambiente, del suelo, del objeto de mercantilización en este caso, los dejaría sin negocio urbano y sin jurisdicción.

### Bibliografía

-BECK, Ulrich (1998). *La sociedad del riesgo. Hacia una nueva modernidad.*

8 [http://infocielo.com/nota/60577/senado\\_sanciona\\_creacion\\_del\\_comite\\_de\\_cuenca\\_del\\_rio\\_lujan/](http://infocielo.com/nota/60577/senado_sanciona_creacion_del_comite_de_cuenca_del_rio_lujan/)

9 <https://puntaquerandi.wordpress.com/2014/11/13/llego-la-hora-de-poner-freno-al-urbanismo-privado-en-humedales/>

Barcelona/Buenos Aires: Paidós. [c. 1986]. Pp. 29 a 70 y 303 a 373.

-CARMAN, María (2011): *Las trampas de la naturaleza, Medio ambiente y segregación en Buenos Aires*, Fondo de Cultura Económica, Buenos Aires. Cap. Conclusiones

-CASTELLS, Manuel (2004). "El reverdecimiento del yo." Compilación de cátedra.

-CICOLELLA, Pablo (1999): "Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires: grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa", en Revista *EURE*, año/vol 25, N° 76. Santiago de Chile.

-CASTORIADIS, Cornelius. *El mito del desarrollo*, AAVV. Buenos Aires: Kairos. Cap. "Reflexiones sobre el 'desarrollo' y la 'racionalidad'".

-BECK, Ulrich (1998): *La sociedad del riesgo. Hacia una nueva modernidad*, Barcelona/Buenos Aires: Paidós. [c. 1986]. Pp. 29 a 70 y 303 a 373.

-BRAILOVSKY, A. (a): "La inundación como negocio y como mala praxis profesional", en *Agencia Nacional de Revistas*.

<http://sistemanoticias.com/noticias1/mundo/6143-la-inundacion-como-negocio-y-como-mala-praxis-profesional-antonio-elio-brailovsky>

-BRAILOVSKY, A.(b): "Buenos Aires, La Ciudad inundable", en [http://www.arquimaster.com.ar/notas/nota\\_buenos\\_aires\\_ciudad\\_inundable.htmh](http://www.arquimaster.com.ar/notas/nota_buenos_aires_ciudad_inundable.htmh)

-BRAILOVSKY, A. (c): "Antonio Brailovsky; el por qué de las inundaciones", en *La Retaguardia*, 11 de abril 2013, Bs As.

<http://www.laretaguardia.com.ar/2013/04/antonio-brailovsky-el-por-que-de-las.html>

-DAVIS, Mike (2006). *Planeta de Ciudades Miseria* [The Planet of Slums] Madrid: FOCA. Cap VI. "Ecología de las áreas urbanas hiperdegradadas." (Pp 163 a 200).

-"El avance de las urbanizaciones cerradas sobre los humedales del Delta del Paraná y la Ribera Platense", en <http://lac.wetlands.org/Noticias/tabid/999/ID/3141/El-avance-de-las-urbanizaciones-cerradas-sobre-los-humedales-del-Delta-del-Parana-y-la-Ribera-Platense.aspx>

-FERNANDEZ, S., KOCHOWSKY, C. Y SGROI, AI (2010): "Urbanizaciones cerradas polderizadas en la cuenca baja del Río Luján. Aproximaciones al dimensionamiento del fenómeno", en *Memoria Académica*, Universidad Nacional de La Plata, vol. 6, n° 6, 165-182.

-RIOS, D. Y PIREZ, P. (2008): "Urbanizaciones cerradas en áreas inundables del municipio de Tigre: ¿producción de espacio urbano de alta calidad ambiental?", en Revista *EURE*, año/vol 34, N° 101. Santiago de Chile.

[http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612008000100005&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612008000100005&script=sci_arttext)

-RIOS, FRASSETO, DE PAULA (2005): "Efectos adversos del crecimiento inmobiliario en barrios cerrados", en <http://www.conicet.gov.ar/efectos-adversos-del-crecimiento->

[inmobiliario-en-barrios-cerrados/](#)

-RIOS, D. Y MURGIDA, A. (2004): “Vulnerabilidad cultural y escenarios de riesgo por inundaciones”, en *Espacio e Tiempo*, Sao Pablo, N° 16, pp. 181-192.

-SEJENOVICH, Héctor (MIMEO): *Economía y Ambiente, Crítica a la Economía Política No Sustentable*, Cap. 6 (inédito).

-SEJENOVICH, H. y GALLO MENDOZA, G. “Pobreza y medio ambiente en Argentina.” En: Hajek, E. -comp.- (1995). *Pobreza y medio ambiente en América Latina*. Buenos Aires: CIEDLA/CONRAD ADENAUER.

- TORRES, H. (1991): *El mapa social de Buenos Aires (1940-1990)*, Buenos Aires.

ANEXO

Figura 1

---

Figura 2. Imagen satelital del área de estudio, año 2005



Fuente. Elaboración propia en base a Daniele, Ríos, De Paula y Frassetto (2006).