

# Producción de espacio de riesgo de desastres a partir de la urbanización de áreas inundables *Los bañados* de Tigre, su historia y sus transformaciones recientes.

## Vol. 2

Autor:

Ríos, Diego Martín

Tutor:

Natenzon, Claudia E.

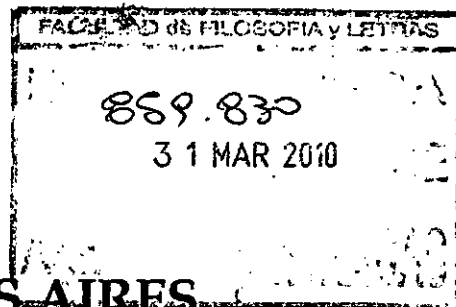
2010

Tesis presentada con el fin de cumplimentar con los requisitos finales para la  
obtención del título Doctor de la Universidad de Buenos Aires en Geografía

Posgrado

**TESIS**

**14.4.18.2**



**UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES  
FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS**

---

**TESIS DE DOCTORADO**

**"Producción de espacio de riesgo de desastres a partir de la  
urbanización de áreas inundables. Los bañados de Tigre,  
su historia y sus transformaciones recientes"**

**Lic. Diego Martín Ríos  
Expediente N°: 804.228/02**

**Directora: Dra. Claudia E. Natenzon  
Co-director: Dr. Pedro Pérez**

**UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES  
FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS  
Dirección de Bibliotecas**

**Marzo de 2010**

## INDICE

## TOMO I

AGRADECIMIENTOS	7
INTRODUCCION	9
PARTE I: MARCO TEORICO Y METODOLOGICO	18
CAPITULO 1: PRODUCCION DE ESPACIO URBANO Y TRANSFORMACIONES RECIENTES EN LAS CIUDADES	20
1.1. Una perspectiva crítica sobre la producción de espacio urbano con énfasis en los planos económico y político	20
1.1.1. <i>La acumulación de capital como plano económico del espacio urbano: la importancia de "lo inmobiliario"</i>	23
1.1.2. <i>La dominación estatal como plano político del espacio urbano: el papel de la gestión/planificación urbana</i>	26
1.2. Una mirada sobre la articulación entre actores sociales en la producción del espacio urbano	30
1.3. Transformaciones recientes en las ciudades: gestión urbana emprendedora y nuevos "artefactos de la globalización"	33
CAPITULO 2: RIESGO DE DESASTRE, CIUDAD, AREAS INUNDABLES Y TECNICAS "HIDRAULICAS"	41
2.1. Una aproximación a los estudios críticos de las Ciencias Sociales/Humanas sobre riesgo de desastre	41
2.2. Riesgo de desastres, ciudad y áreas inundables	49
2.3. Técnicas "hidráulicas", relaciones de poder y urbanización de áreas inundables	57
2.3.1. <i>Técnica y poder: una mirada sobre sus relaciones</i>	57
2.3.2. <i>Técnicas "hidráulicas" y urbanización de áreas inundables</i>	59
2.3.2.1. <i>Las técnicas "hidráulicas" como "solución única"</i>	61
2.3.2.2. <i>Las técnicas "hidráulicas" como valorización urbana de áreas inundables</i>	63

2.3.2.3. Las técnicas "hidráulicas" como amplificación del riesgo de desastre	65
2.3.3. <i>El Higienismo y el Ambientalismo y la legitimación de la transformación técnica de áreas inundables para fines urbanos</i>	67
2.3.3.1. De la técnica como base del problema ambiental a la técnica como solución	70
<b>CAPITULO 3: ASPECTOS METODOLOGICOS</b>	<b>74</b>
3.1. Hipótesis y objetivos	74
3.2. Recorte territorial y temporal	77
3.3. Tratamiento de la información	82
3.3.1. <i>La dimensión de las representaciones/ideas/valoraciones de las tierras inundables de los bañados</i>	84
3.3.2. <i>La dimensión de las técnicas "hidráulicas" de dominación/mitigación de las aguas de los bañados</i>	85
3.3.3. <i>La dimensión de las políticas urbanas y su papel posibilitante o restrictivo en la urbanización de los bañados</i>	88
3.3.4. <i>Nuevas formas de espacio, nuevos rasgos geográficos y nuevas formas de producción de espacio urbano en los bañados</i>	88
3.4. Cartografía	90
3.5. Limitaciones en el acceso a la información	92
<b>PARTE II: HISTORIA DE LA URBANIZACION DE LOS BAÑADOS DE TIGRE PREVIA A LAS ULTIMAS DECADAS DEL SIGLO XX</b>	<b>95</b>
<b>CAPITULO 4: LOS COMIENZOS DE LA URBANIZACION DE LOS BAÑADOS DE TIGRE DURANTE LAS ETAPAS COLONIAL Y DE LOS PRIMEROS AÑOS DE VIDA INDEPENDIENTE (1611-1860)</b>	<b>97</b>
4.1. Algunas características generales de la etapa colonial y la importancia de la fundación de ciudades: el caso de Buenos Aires	97
4.1.1. <i>El Pago de Las Conchas, su puerto y el inicio del proceso de urbanización de las tierras inundables de los bañados</i>	100
4.2. Algunas características generales de la etapa de los primeros años de vida independiente (1810-1860) y del papel de las ciudades patricias	109

4.2.1. <i>Las Conchas durante los primeros años de vida independiente: inundaciones que reconfiguran al pueblo, obras hidráulicas inconclusas y los cimientos para los cambios venideros</i>	111
<b>CAPITULO 5: LOS BAÑADOS DE LAS ELITES DURANTE LA ETAPA DE INSERCIÓN DE LA ARGENTINA A LA DIVISION INTERNACIONAL DEL TRABAJO (1860-1930)</b>	<b>124</b>
5.1. <i>Algunas características contextuales de los cambios acontecidos en tiempos de ciudades burguesas: el caso de Buenos Aires y su área periférica</i>	124
5.2. <i>Suburbanización de las elites y grandes transformaciones en los bañados de Tigre</i>	128
5.2.1. <i>Las representaciones positivas de la elite respecto a las zonas de contacto verde-agua en el ámbito de los bañados</i>	128
5.2.2. <i>La creación de una villa veraniega para la elite</i>	134
5.2.3. <i>La expansión de obras de infraestructura hidráulica (transporte fluvial y mitigación contra inundaciones) y la valorización de los bañados</i>	143
<b>CAPITULO 6: LOS BAÑADOS DE LOS GRUPOS POPULARES DURANTE LA ETAPA DE INDUSTRIALIZACION POR SUSTITUCION DE IMPORTACIONES (1930-1976)</b>	<b>149</b>
6.1. <i>Algunas características contextuales de la urbanización de la periferia inundable del Aglomerado Gran Buenos Aires</i>	149
6.1.1. <i>La expansión de loteos populares sobre tierras inundables del Aglomerado Gran Buenos Aires, las limitaciones urbanísticas y las grandes obras hidráulicas como solución a las inundaciones</i>	153
6.2. <i>La transformación urbana de los bañados en tiempos de la expansión de los loteos populares</i>	159
6.2.1. <i>Nuevas zonas que se urbanizan, el papel de las obras de infraestructura y la articulación entre los principales actores sociales partícipes</i>	160
6.2.2. <i>Las inundaciones, su impacto diferencial sobre los grupos populares y la llegada del canal Aliviador</i>	173

## TOMO II

<b>PARTE III: TRANSFORMACIONES RECIENTES EN LA URBANIZACION DE LOS BAÑADOS DE TIGRE DURANTE LA ETAPA ACTUAL DE LA GLOBALIZACION</b>	<b>180</b>
<b>CAPITULO 7: LA URBANIZACION DE LOS BAÑADOS DURANTE LOS PRIMEROS AÑOS DE LA ETAPA (1976-1989)</b>	<b>183</b>
7.1. Las tendencias en la producción de espacio urbano en la periferia del Aglomerado Gran Buenos Aires en tiempos de la última dictadura y el regreso de la democracia	183
7.1.1. <i>Un gobierno militar de tradición modernizadora-planificadora</i>	187
7.1.1.1. Normativa urbanística relativa a las áreas inundables	188
7.1.1.2. Desarrollo de grandes obras de infraestructura pública	191
7.1.2. <i>Un gobierno democrático sumido en la "crisis" urbana</i>	195
7.2. Los bañados de Tigre entre 1976 y 1989: la antesala de las transformaciones urbanas de la década del noventa	197
7.2.1. <i>El devenir de un gran proyecto urbano privado y el reacomodamiento de las articulaciones públicas- privadas bajo un contexto de disputa por las tierras vacantes de los bañados</i>	198
7.2.2. <i>La valorización urbana de la franja costera del bañado y la expansión de los grupos de altos ingresos a través de las primeras urbanizaciones cerradas</i>	210
7.2.3. <i>Inundaciones, fallas técnicas y respuestas (inconclusas) a través de grandes obras hidráulicas</i>	213
<b>CAPITULO 8: NUEVAS FORMAS ESPACIALES EN LA URBANIZACION DE LOS BAÑADOS DE TIGRE DE LAS ULTIMAS DECADAS: URBANIZACIONES CERRADAS, RELLENOS Y CUERPOS DE AGUA</b>	<b>219</b>
8.1. Las transformaciones urbanas en la periferia de la Región Metropolitana de Buenos Aires durante las últimas décadas: la expansión de urbanizaciones cerradas sobre territorios en pugna	219
8.2. Grandes transformaciones urbanas en un contexto de disputa por las tierras inundables de los bañados de las últimas décadas	228
8.2.1. <i>Las urbanizaciones cerradas y otros productos inmobiliarios como nuevas formas de espacio urbano</i>	234
8.2.1.1. Urbanizaciones cerradas	236
8.2.1.2. Edificios de departamentos, oficinas y hotelería	242

8.2.1.3. Centros comerciales y de entretenimientos	250
8.2.2. <i>Los grandes rellenos y los cuerpos de agua como nuevas estrategias técnicas de incorporación urbana y de valorización de los bañados</i>	253
8.2.2.1. Los grandes rellenos	255
8.2.2.2. Lagos, canales y marinas de las urbanizaciones cerradas	279
<b>CAPITULO 9: NUEVAS FORMAS DE PRODUCCION DE ESPACIO URBANO EN LOS BAÑADOS DE TIGRE DURANTE LAS ULTIMAS DECADAS: LOS ACTORES SOCIALES PARTICIPES, SUS ESTRATEGIAS Y RELACIONES</b>	<b>295</b>
9.1. Nuevas articulaciones entre actores público-privados en la producción de espacio urbano en la periferia de la Región Metropolitana de Buenos Aires	295
9.1.1. <i>La legislación urbanística provincial y su adaptación a las nuevas realidades en materia de urbanizaciones cerradas</i>	299
9.1.2. <i>La legislación en materia de urbanización de áreas inundables y el accionar de los organismos provinciales competentes</i>	303
9.1.3. <i>Grandes obras hidráulicas como política provincial de control de inundaciones: el proyecto de la UNIREC y sus implicancias en los bañados</i>	308
9.1.3.1. Las obras de la UNIREC sobre el río Reconquista y: sus consecuencias ambientales adversas	309
9.1.3.2. La modificación de la traza de cursos de agua y los beneficios obtenidos por los desarrolladores de urbanizaciones cerradas	315
9.2. Nuevas formas de producción de espacio urbano en los bañados de Tigre: la convergencia de intereses entre los actores económicos privados y el Estado local sobre un territorio en disputa	319
9.2.1. <i>Los actores económicos privados</i>	320
9.2.1.1. Adquisición de tierras	321
9.2.1.2. Diseño urbanístico y paisajístico	325
9.2.1.3. Construcción	328
9.2.1.4. Comercialización	330
9.2.1.5. Desarrollo	334
9.2.2. <i>Los consumidores usuarios y rentistas</i>	342
9.2.3. <i>El Municipio de Tigre</i>	347
9.2.3.1. Adecuaciones técnicas, administrativas y jurídicas en materia urbanística en un contexto de fuertes inversiones privadas en los bañados	351
9.2.3.2. Obras públicas como estímulo para la radicación de urbanizaciones	

cerradas (y otros productos inmobiliarios) 362

**SINTESIS Y CONCLUSIONES FINALES 377**

**FUENTES 400**

A. Bibliografía citada y consultada 400

B. Documentos 418

C. Legislación 419

D. Revistas y periódicos consultados 420

E. Cartografía 422

F. Archivos consultados 423

G. Sitios web consultados 423

H. Entrevistas 425

**ANEXOS 427**

I Características físico- naturales del los bañados de Tigre 428

II Cronología de desastres por inundación en Las Conchas/Tigre (1612- 2000) 432

III Asentamientos y villas miseria en los bañados de Tigre (2006) 434

IV Datos sistematizados sobre las nuevas formas urbanas en los bañados de Tigre 435

V Figuras 441

**Siglas utilizadas**

AdA- Autoridad del Agua.

AGBA- Aglomerado Gran Buenos Aires.

AMBA- Área Metropolitana de Buenos Aires.

AVN-Asociación Vecinal Nordelta.

CEAMSE- Cinturón Ecológico Área Metropolitana Sociedad del Estado.

CEPA-Centro de Estudios de Proyectación del Ambiente.

DPH- Dirección Provincial de Hidráulica.

DPOUT- Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial.

DYOPSA- Dragados y Obras Portuarias Sociedad Anónima.

EIDICO- Emprendimientos Inmobiliarios de Interés Común.

IGM- Instituto Geográfico Militar.

INDEC- Instituto Nacional de Estadística y Censos.

ONGs-Organizaciones No gubernamentales.

RMBA- Región Metropolitana de Buenos Aires

R.N.N- Ruta Nacional número.

R.P.N- Ruta Provincial número.

SAM: Subsecretaría de Asuntos Municipales.

SHN-Servicio de Hidrografía Naval.

UCs- Urbanizaciones cerradas.

UNIREC- Unidad de Coordinación del Proyecto Río Reconquista.



**TOMO II**

### **PARTE III**

#### **TRANSFORMACIONES RECIENTES EN LA URBANIZACION DE LOS BAÑADOS DE TIGRE DURANTE LA ETAPA ACTUAL DE LA GLOBALIZACION**

En esta tercer parte culmina el análisis histórico realizado precedentemente, dando cuenta de las transformaciones producidas en las últimas décadas en las urbanizaciones de los bañados de Tigre. Se abordan los últimos treinta años diferenciando los procesos configuradores de espacios urbanos de riesgo en un orden temporal, remarcando las diferencias (a nuestro entender, radicales) con las intervenciones de las etapas previas e identificando resultados que van más allá de un mero cambio de intensidad.

El capítulo 7, que abre este apartado, busca mostrar continuidades y rupturas de los procesos de urbanización entre las etapas anteriores y la que se inicia al instalarse la dictadura militar de 1976 en Argentina. Los tópicos más relevantes tratados aquí se refieren a las representaciones de este gobierno en lo que hace a la planificación tecnocrática del espacio, la normativa emergente de estas representaciones y el desarrollo de grandes obras de infraestructura; la identificación y el análisis de las tendencias en la producción del espacio urbano en la periferia del AGBA de esta etapa son profundizadas en relación a aquellas relativas a las inundaciones. El resultado final de estas tendencias es recibido por el gobierno democrático siguiente, configurando lo que hemos llamado de "crisis" urbana.

En los bañados se producen las primeras acciones que muestran los cambios radicales por venir. Se propone un gran proyecto urbano privado, se reconfiguran las relaciones

entre el sector público y el privado generando las primeras disputas por esas tierras vacantes de los bañados, se instalan las primeras urbanizaciones cerradas habitadas por grupos de altos ingresos valorizando la zona costera del bañado; y se vuelve a dar respuesta técnica a través de la propuesta de grandes obras hidráulicas para resolver el problema de las inundaciones.

Los capítulos 8 y 9 abordan la nueva urbanización de los bañados de Tigre producida a través de nuevas formas espaciales (las urbanizaciones cerradas), nuevas técnicas de tratamiento de áreas inundables (relleno de grandes extensiones) y configuración de la mayor cantidad posible de cuerpos de agua con fines paisajístico-recreativos. Una segunda lectura de estos fenómenos se produce al analizar a los principales actores sociales partícipes de los emprendimientos, sus estrategias y las relaciones entabladas entre ellos.

El Capítulo 8 se inicia mostrando las grandes transformaciones urbanas en la periferia de la Región Metropolitana de Buenos Aires con especial referencia a la expansión de urbanizaciones cerradas -análisis que nos ha permitido denominar a estos como "territorios en pugna"- . Los bañados de Tigre son un ejemplo de esta disputa por las tierras vacantes en donde se instalan negocios inmobiliarios en base a las urbanizaciones cerradas y también de otros "productos" o "artefactos" urbanos: edificios de departamentos, oficinas, hoteles, centros comerciales y de entretenimientos.

Por el rol crecientemente relevante que fueron adquiriendo, se ha prestado especial atención a las nuevas estrategias técnicas de tratamiento y valorización de los bañados en procura de incorporarlos a lo urbano. La descripción y análisis de estas técnicas representadas principalmente por los grandes rellenos y la construcción de lagos, canales y marinas es completada señalando los problemas ambientales emergentes de su aplicación, y los negocios ecológicos que se fueron montando para corregir estos problemas.

Finalmente en el Capítulo 9 se da cuenta de las nuevas articulaciones entre actores público y privados que han promovido y sostenido este proceso de producción de nuevas formas de espacio urbano con riesgo de inundaciones. En primer lugar el tema es tratado para el conjunto de la periferia de la RMBA. Se analiza legislación urbanística provincial en materia de urbanizaciones cerradas en áreas inundables y el accionar de los organismos públicos con competencia en la materia. Las grandes obras hidráulicas son consideradas en tanto expresión de las políticas provinciales propuestas para el control de las inundaciones. Se toma el proyecto UNIREC por sus implicancias para el área en estudio con consecuencias ambientales adversas. También se analizan las modificaciones introducidas en el sistema de escurrimiento hídrico y su relación con los beneficios para los desarrolladores inmobiliarios.

Para demostrar la convergencia de intereses entre los actores económicos privados y el Estado local sobre un territorio en disputa se profundiza en las prácticas de los actores económicos privados en el proceso de producción de nuevos espacios urbanos de riesgo de desastre: la adquisición de tierras, el diseño urbanístico y paisajístico, la construcción, la comercialización y el desarrollo de estos productos. También se señalan algunas características de los consumidores, tanto como usuarios directos como para obtención de renta. Finalmente se hace un exhaustivo estudio del actor público con mayor peso en este proceso, el Municipio de Tigre, mostrando sus adecuaciones técnicas, administrativas y jurídicas en materia urbanística en beneficio de las fuertes inversiones privadas realizadas en los bañados; y las obras públicas realizadas como estímulo para la radicación de urbanizaciones cerradas (y otros productos inmobiliarios).

## **CAPITULO 7: LA URBANIZACION DE LOS BAÑADOS DURANTE LOS PRIMEROS AÑOS DE LA ETAPA (1976-1989)**

### **7.1. Las tendencias en la producción de espacio urbano en la periferia del Aglomerado Gran Buenos Aires en tiempos de la última dictadura y el regreso de la democracia**

A comienzos de la década de 1970 la crisis internacional produjo una reestructuración dentro del modo de producción capitalista que derivó en un pasaje de un régimen de acumulación fordista con base en los procesos de industrialización y en el desarrollo de un Estado de bienestar, a un régimen de acumulación flexible asociado a las finanzas y servicios y a un Estado cada vez más disminuido acorde a la aplicación de políticas de ajuste neoliberales. En Argentina, la etapa actual de la globalización se inició en marzo de 1976, con el golpe de la última dictadura militar. A partir de allí, se van implantando una serie de políticas económicas neoliberales que deterioraron la estructura industrial montada en etapas anteriores y que favorecieron directamente a las actividades financieras y de servicios, como también a los producción de productos primarios de exportación. Luego, durante el gobierno de Raúl Alfonsín, el regreso de la democracia volvió a ilusionar a la sociedad argentina, pero la crisis económica acarreada desde 1981, encarnada en una inflación desatada ("la Hiperinflación") y en una deuda externa que continuaba multiplicándose (a una tasa menor que durante los gobiernos militares), entre otros problemas, limitaron la posibilidad de que un Estado carente de recursos pudiera dar respuesta a los reclamos sociales, que incluían desde aquellos vinculados a la salud, a la educación y a aquellos asociados con los salariales. Las políticas de ajuste implementadas en esas décadas no hicieron otra casa que disminuir los salarios y aumentar la desocupación ampliando con ello la brecha social en la distribución del ingreso y repercutiendo negativamente sobre los grupos más débiles.

Las políticas económicas antes indicadas produjeron un freno en la forma en que se venía produciendo el espacio urbano en la periferia de la RMBA. Según Scotti (2000) para 1974 en la Provincia existían más de 4 millones y medio de lotes, de los cuales casi dos tercios no se encontraban edificados, la gran mayoría carecía de servicios de agua y cloacas y era muy deficiente la relación de espacios verdes. Todo ello ocurría especialmente en la segunda corona de la RMBA donde gran parte de la producción de espacio urbano se había dejado -por más de tres décadas- en manos de las empresas loteadoras<sup>1</sup>, bajo escasa regulación estatal.

Ante este contexto y en busca de una supuesta "limitación" al accionar desbordado del capital en materia de especulación inmobiliaria, se llevaron adelante con el último gobierno militar una serie de políticas urbanas que terminaron restringiendo la orientación pública de la producción de la ciudad adoptada en la etapa anterior. Entre esas políticas urbanas se destacaron: la eliminación del congelamiento del alquileres; la indexación de los contratos de compra-venta de tierras; la erradicación de las villas de emergencia de la Ciudad de Buenos Aires; la suspensión de la subdivisión de loteos, y la regulación del ordenamiento y uso del suelo a través del Decreto-Ley N° 8912/77 (Pírez, 2006).

A grandes rasgos estas políticas tuvieron gran efecto en la realidad urbana de la periferia de la RMBA con claras implicancias para los dos extremos de la pirámide socioeconómica. Por un lado, se consigue frenar la producción de suelo urbano barato para los grupos populares. Ello deja a esos grupos fuera del mercado legal, por lo que debieron elaborar estrategias dentro de la ilegalidad para satisfacer esa necesidad. Para comienzos de los ochenta se inician las "tomas de tierras" públicas o privadas y la formación de asentamientos. Otro de los procesos disparadores de esto último se

---

<sup>1</sup> En realidad ya para comienzos de los años setenta los loteos populares habían dejado de ser un negocio fructífero debido al efecto de la propia dinámica poblacional que crecía a tasas notablemente menores a las del período anterior y a la sobreabundancia de la oferta de lotes que existía por aquellos tiempos (Clichevsky, 2002).

vincula con la erradicación de más de 200.000 personas de las villas de la Capital Federal durante el gobierno militar (Oszlak, 1991).

Los asentamientos precarios constituyen fraccionamientos sobre tierras de tenencia fiscal o privada con espacios públicos y privados. Su trazado es generalmente en forma de damero; ello se debe a que sus pobladores buscaron copiar el diseño de la ciudad "formal" para no ser estigmatizados como en el caso de la población "villera" y poder lograr en algún momento su regularización. Muchas veces estas estrategias han sido diseñadas por organizaciones de grupos populares (Cravino, 2009). Esas soluciones precarias incrementaron el deterioro del hábitat popular tanto en lo que respecta a su condición legal (loteos clandestinos, por ejemplo) como a su condición urbano-ambiental (áreas inundables, carencia de infraestructuras de servicios básicos, etc.) (Pérez, 2006).

Las políticas urbanas antes mencionadas favorecieron, por otro lado, a los grupos de mayores ingresos. Al tiempo que se cercenó el crecimiento de los loteos populares, encareciendo el producto debido a las exigencias requeridas para su habilitación (estudios de factibilidad, dotación de servicios esenciales y de equipamiento comunitario), se dejaban grandes extensiones de tierras disponibles como baldíos vacantes y se indicaba a los clubes de campo como el producto inmobiliario más conveniente por las escasas regulaciones que se les imponía y por estar dirigido a los grupos más acomodados.

Tal como mencionan Collado y Menger (2007), con estas normativas se produjo una multiplicación de clubes de campo, preferentemente en la zona norte de la RMBA<sup>2</sup> hacia finales de los setenta. Así, el club de campo "aristocrático" del período anterior, dirigido

---

<sup>2</sup> Según datos de ese trabajo, en el período "aristocrático" de los clubes de campo (1930-1969), se contabilizaban 11 emprendimientos y una superficie ocupada de 1.330 hectáreas. En el período de la "masificación" de los clubes de campo (1970-1979), se suman 27 emprendimientos y la superficie ocupada totaliza las 3.300 hectáreas (Collado y Menger, op. cit.).

a las capas más selectas de la elite porteña, le dieron paso a un club de campo más “masificado”, que no presentaba mayor restricción para el ingreso que el pago del costo del terreno y que, a partir de este momento, se orientó a aquellos grupos de ingresos medio-altos y altos que no habían sido considerados anteriormente como posibles destinatarios. De este modo, esos nuevos públicos adoptaron rápidamente los gustos por la vida de *weekend* (fin de semana), imponiéndole algunos cambios a esa segunda generación de clubes de campo, tales como el equipamiento deportivo más próximo a las costumbres de esos grupos sociales (canchas de tenis, fútbol y piletas de natación).

Hacia fines de los años ochenta, comenzó a avizorarse un cambio notorio en el destino de estos emprendimientos suburbanos cerrados, pasando de un uso temporario a otro permanente. Ello estuvo motivado por las olas de inseguridad en la ciudad central y por los altos costos que demandaba mantener dos residencias en momentos de crisis económicas, optando por mudarse de manera definitiva a aquellas de perfil suburbano. No obstante ello, para parte importante de los grupos de ingresos medios y medio-altos, las altas expensas y los costos que demandaban los traslados diarios a la ciudad central (por trabajo, servicios, recreación, etc.), seguían siendo un impedimento para poder adoptar ese modo de vida suburbano. Al mismo tiempo, por motivos de seguridad, especialmente en el contexto del turbulento año 1989, en algunas zonas de San Isidro (La Horqueta y Las Lomas de San Isidro) se produjo el cerramiento de algunas manzanas dentro del tejido urbano consolidado, iniciándose con ello los primeros barrios cerrados de hecho<sup>3</sup>. Las limitaciones aquí señaladas fueron “leídas” por algunos empresarios inmobiliarios, quienes generaron como respuesta una alternativa que mantuviera la oferta de vivienda con seguridad y contacto con la naturaleza, pero de menores costos que los *countries*. Los años ochenta representaron un período de transición hacia los

---

<sup>3</sup> Hasta entonces no existía una figura jurídica que acogiera esa forma urbana (dentro del trazado urbano). La figura de los barrios cerrados surge legalmente con la sanción del Decreto N° 27/98, avanzado los años noventa y por detrás de la expansión de ese nuevo producto inmobiliario.



suburbios cerrados “permanentes”, tanto referido a la figura de los clubes de campo como a la de los pseudo barrios cerrados<sup>4</sup> (Collado y Menger, 2006).

En suma, como sostienen Silvestri y Gorelik (2000) los dos modelos de gobierno (el dictatorial y el democrático) durante los primeros años de la etapa actual de la globalización, no implicaron rupturas importantes en las tendencias en cuanto a la forma en que se produjo el espacio urbano en ese entonces; en todo caso, con ellos se inicia el resquebrajamiento del modelo “inclusivo” de sociedad y ciudad, desarrollado en gran parte de la etapa de industrialización por sustitución de importaciones y el surgimiento de un modelo de sociedad y ciudad que se mostraba cada vez más excluyente y desigual. Los cambios aquí señalados oficiaron a modo de antesala, adelantando lo que iba a suceder en los años noventa, en lo que respecta a la dinámica que adoptan los actores económicos privados, el Estado (en sus distintos niveles) y las relaciones entre ambos, en su intervención en el proceso de producción de espacio urbano y en la consecuencias que este último tuvo en términos de riesgos de desastres.

### 7.1.1. Un gobierno militar de tradición modernizadora-planificadora

Las políticas urbanas durante los últimos gobiernos *de facto*, estuvieron signadas por una tradición modernizadora con fuerte presencia de la planificación racionalista, cuyas expresiones más importantes se dieron en materia de normativa urbanística y de desarrollo de grandes obras de infraestructura pública. Durante los primeros años de esta etapa, como espejo del Código de Planeamiento Urbano de 1977 de la Ciudad de Buenos Aires y la construcción de importante cantidad de obras (tales como las autopistas urbanas, las escuelas públicas, los parques de grandes escalas, etc.), para el caso de la ciudad central (la Ciudad de Buenos Aires), se sanciona el Decreto-Ley N°

---

<sup>4</sup> Durante los años '80 se construyen 20 nuevas UCs, declinando en importancia los clubes de campo. La superficie acumulada asciende a 5.300 hectáreas (Collado y Menger, op. cit.).

8912/77 (que norma el uso del suelo) y se lleva adelante el controversial proyecto del CEAMSE, la autopista Camino del Buen Ayre, entre otros, para el caso de la periferia de la RMBA. Durante esos gobiernos dictatoriales las soluciones ante los “problemas del espacio” eran expresados en el “papel” a través de grandes intervenciones de carácter técnico, muchas de ellas ya llevaban algunas décadas de haber sido pensadas (especialmente durante el desarrollismo), pero que terminaron siendo instrumentadas bajo una compleja realidad político-económica que se inicia con el Proceso.

#### 7.1.1.1. Normativa urbanística relativa a las áreas inundables

En la provincia de Buenos Aires esas políticas urbanas de fuerte corte tecnicista fueron llevadas a adelante entre 1976 y 1981, correspondientes al gobierno (interventor) de Ibérico Saint Jean. A comienzos de su gestión fueron sancionadas leyes y reglamentaciones cuya finalidad era poner “orden” en la producción del espacio urbano en el ámbito de la Provincia.

No caben dudas que el Decreto-Ley Nº 8912/77 es el instrumento de planificación urbana más importante de todos ellos. Según Scotti (2000)<sup>5</sup>, la legislación vigente anterior a esa fecha databa de principios de siglo (la Ley 3.487 de “fundación de pueblos”, sancionada en 1913) con la cual no podía regularse las nuevas realidades que superaban las previsiones legislativas de otro momento histórico. Con este Decreto-Ley se buscaba constituir una ley marco y un conjunto normativo coherente en materia urbanística en la que se condensen, de acuerdo con Scotti (op. cit.: 11), los siguientes preceptos: “previsión de criterios e indicadores para regular el uso del suelo cuyas pautas máximas no pueden superar los municipios; impulsar el proceso de formulación de planes municipales de ordenamiento y desarrollo urbano; proteger el medio ambiente asegurando una adecuada relación entre los espacios verdes o libres públicos y la densidad poblacional de cada núcleo urbano; regular la ampliación y creación de

---

<sup>5</sup> El autor de la obra fue uno de los redactores del Decreto-Ley Nº 8912/77.

ciudades en base a criterios que impidan un crecimiento desordenado o innecesario; provisión de indicadores que orienten la subdivisión y la construcción para asegurar una mejor calidad de vida; y sanción de nuevos instrumentos jurídicos a fin de remodelar áreas urbanas estancadas o deficientemente estructuradas”.

A los fines de análisis de las transformaciones ocurridas en materia urbana en las tierras inundables de la periferia de la RMBA, como es el caso de los bañados de Tigre, deben destacarse tres aspectos que dan cuenta de algunos de los principios antes aludidos y que se presentan por primera vez en el cuerpo normativo del Decreto Ley N° 8912/77.

Uno de ellos tiene que ver con creación de núcleos urbanos, el cual aparece incorporado en esa normativa bajo los artículos 14 y 15, comprendidos en el capítulo IV “Proceso de ocupación del territorio”, título II “Ordenamiento Territorial”. En esos artículos se fijan criterios estrictos con basamento en la necesidad que el aumento de las áreas urbanas deba responder a adecuadas planificaciones, y no regirse por intereses particulares<sup>6</sup>. Asimismo aparece la figura del Plan Director, como uno de los requerimientos necesarios para la propuesta de creación de núcleo urbano<sup>7</sup>, siendo ésta una clara manifestación de la planificación racionalista que destacaba al gobierno de Ibérico Saint Jean.

---

<sup>6</sup> Entre los condicionantes que regulan esa creación se destacan: “A) Determinación de la necesidad de contar con la nueva área urbana; B) Análisis de las ventajas comparativas que ofrece la localización elegida en relación a otras posibles y la aptitud del sitio elegido; C) Evaluación de la situación existente en el área afectada en cuanto a uso, ocupación, subdivisión, y equipamiento del suelo; D) Existencia de agua potable en calidad y cantidad adecuadas; E) Dotación de servicios esenciales y equipamiento comunitario; F) Formulación de un Plan Director; y G) Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y dotación de equipamiento comunitario” (Decreto-Ley N° 8912/77).

<sup>7</sup> El plan director del nuevo núcleo urbano debe contener: “A) Justificación de las dimensiones asignadas al mismo, así como a sus áreas y zonas constitutivas, con indicación de densidades poblacionales propuestas; B) Trama circulatoria y su conexión con los asentamientos urbanos del sistema o subsistema al cual habrá de incorporarse; C) Norma sobre uso, ocupación, subdivisión, equipamiento y edificación del suelo para sus distintas zonas; D) Red prioritaria de servicios públicos, y E) Localización de los espacios verdes y reservas de uso público y su dimensión según lo dispuesto por este decreto ley” (Decreto-Ley N° 8912/77).

En este mismo Decreto-Ley, bajo el capítulo III "Subdivisión del suelo" se encuentra el artículo 59 que regula las cesiones que deben realizarse cuando se crea o amplía un núcleo urbano que limite con cursos o espejos de agua, tal como lo hace su antecesora Ley 6.253/60, mencionada en el capítulo anterior. Ese artículo (junto a otros) del Decreto-Ley 8912/77 fue modificado por el Decreto-Ley N° 10.128/83. En este último cuerpo normativo se indica que: "al crear o ampliar núcleos urbanos que limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, deberá delimitarse una franja que se cederá gratuitamente al Fisco provincial arbolada y parquizada, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo. Tendrá un ancho de 50 metros a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de 100 metros medidos desde el borde en el caso de los espejos de agua. El borde y la línea de máxima creciente serán determinadas por la Dirección Provincial de Hidráulica. Asimismo, cuando el espejo de agua este total o parcialmente contenido en el predio motivo de subdivisión se excluirá del título la parte ocupada por el espejo de agua, a fin de delimitar el dominio estatal sobre el mismo" (Decreto Ley N° 10.128/83, el subrayado es propio). En esos años la Dirección Provincial de Hidráulica no acató lo reglamentado, por lo que no se estableció las líneas de máximas crecientes para los municipios bonaerenses.

Por último, otro de los aspectos mencionado en el Decreto Ley N° 8912/77 se vincula con la figura del club de campo (llamado comúnmente con la denominación en lengua inglesa de *country club*), el cual es tratado en sus artículos 64 al 69, bajo el capítulo V "Clubes de campo", título II "Uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo". El citado Decreto-Ley introdujo como novedad la figura de los clubes de campo, siendo el primer régimen de ese tipo en el país. En esta normativa se establece su definición, los requisitos para su creación, el cerramiento del área, los servicios y equipamientos comunitarios y la distancia mínima entre ellos. Este último aspecto, que aparece indicado en el artículo 69, era sumamente restrictivo a los intereses de los actores económicos privados, dado que no se podía erigir nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a 7 Km de los existentes, contados desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos. La presión de esos actores ante tales limitaciones hará que esa

norma sea derogada parcialmente unos años después con la sanción del Decreto N° 9.404/86.

Asimismo, debe resaltarse que en el Decreto-Ley 8912/77 la figura del club de campo aparece definida como vivienda de fin de semana no permanente, con lo cual ese carácter "temporario" les permitía a los empresarios intervinientes de su desarrollo ahorrarse los altos costos asociados con la infraestructura de servicios (agua y cloacas), dejándoles mayores márgenes de ganancias. Esta excepcionalidad entra en contradicción con la propia diferenciación de lo que es urbano y rural al interior del cuerpo del Decreto-Ley; para éste cuando existe más de una (1) vivienda por hectárea y no más de cinco (5) personas por hectárea deja su condición de uso rural para pasar a ser urbano. Esa transitoriedad del uso de los clubes de campo comienza a ser refutada a partir de los últimos años de la década de 1980 cuando muchos de sus propietarios adoptan a estos emprendimientos suburbanos como uso permanente.

#### 7.1.1.2. Desarrollo de grandes obras de infraestructura pública

Por su parte, entre las grandes obras de infraestructura pública encaradas durante los gobiernos militares en el ámbito de la Provincia, se describen dos de ellas, localizadas en la cuenca media del río Reconquista, de clara influencia sobre un sector de los bañados de Tigre, como veremos más adelante. Estas obras forman parte de los rellenos del Cinturón Ecológico Área Metropolitana Sociedad del Estado (CEAMSE)<sup>8</sup> y la autopista "Camino del Buen Ayre", que comunica el Acceso Norte con el Acceso Oeste<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> Esta empresa ha sido renombrada, a partir de los años noventa, como: Coordinación Ecológica Área Metropolitana Sociedad del Estado.

<sup>9</sup> Desde 1995 el Camino del Buen Ayre está bajo administración de la CEAMSE, antes estuvo concesionada por empresas privadas.

La creación del CEAMSE, en mayo de 1977, constituyó una de las pocas iniciativas en las que se integran los gobiernos de la Municipalidad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires. Su finalidad es servir de instrumento para la disposición de los residuos sólidos generados en el Área Metropolitana, a través de la técnica de rellenos sanitarios. Los lugares elegidos para la disposición corresponden, en su mayoría, con áreas inundables; esto es los terrenos adyacentes a la traza de la Autopista Buenos Aires-La Plata, comprendidos entre el Riachuelo y la ciudad de La Plata y las tierras adyacentes al río Reconquista, desde el dique Cascallares hasta su desembocadura. Sobre los terrenos rellenos se pretendía desarrollar una franja forestada para uso público de cerca de 30.000 hectáreas.

Las obras del CEAMSE procuraban solucionar tres finalidades diferentes: la "digestión" de la basura urbana, el restablecimiento del equilibrio ecológico-ambiental y la recreación a escala masiva en sus áreas forestadas<sup>10</sup>, todo ello bajo la centralidad que adquirieron las ideas sobre el paradigma ambientalista, más cercanas al romanticismo que como concepción para realizar denuncias concretas sobre el tratamiento que se le daba a las condiciones urbano-ambientales. La dictadura aprovechó esas ideas para naturalizar los conflictos sociales con base en el espacio derivado de esos problemas, asimilando así a la ciudad a un ecosistema, tal como ha sido el trato de esos problemas espaciales por parte del CEAMSE (Silvestri y Gorelik, 2000).

Para Oszlak (1991) el CEAMSE, cuyo mentor fue el Dr. Laura Secretario de Obras Públicas de la Municipalidad de Buenos Aires (responsable también de los proyectos de autopistas urbanas), ha sido creado desde sus inicios como una institución promotora de nuevos negocios para el sector privado. Esto se ha visto reflejado, por un lado, en la contratación de servicios privados no sólo de ejecución de obras sino también de inspección y control, por lo que el Estado se deslindaba de su poder de policía y se

---

<sup>10</sup> Según Brailovsky (2009) esto último no resultó tal cual lo proyectado dado que la descomposición de los residuos sólidos impidieron el enraizado de los árboles plantados, dificultando esa propuesta.

creaban acuerdos corruptos entre las empresas prestadoras de servicios y las empresas consultoras y auditoras y, por otro, en los negocios vinculados con la especulación inmobiliaria<sup>11</sup>.

Otra de las críticas a las políticas en el/del espacio llevadas adelante por el CEAMSE consiste en la erradicación de población villera en terrenos "anegadizos" que quedaban afectados por las obras de cinturón ecológico. Los asentamientos precarios de William Morris, por ejemplo, fueron desmantelados y sus habitantes, ante la carencia de solución habitacional por parte de esa institución, terminaron engrosando las villas miseria sobre tierras bajas del otro lado del río Reconquista, en los asentamientos de Rafael Obligado y Sargento Barrufaldi, en Bella Vista. Asimismo, otra de las críticas yace en una de las contradicciones más importantes del CEAMSE: a pesar de constituir una de las instituciones pioneras en ampararse en el paradigma ambientalista, las técnicas de los rellenos sanitarios terminaron contaminando las napas de agua inferiores por la percolación de los líquidos lixiviados. A dos años de la inauguración del relleno de Bancalari, las napas que abastecían de agua a la población villera de los alrededores presentaban altos niveles de contaminación (Oszlak, 1991).

Las tierras bajas de la cuenca del río Reconquista no sólo fueron objeto por aquellos años de los rellenos sanitarios mencionados, sino también de los rellenos destinados a la construcción del Camino del Buen Ayre entre 1980 y 1981. La empresa constructora era titular de la explotación y la financiación de la obra provenía del cobro de peaje y de la venta de tierras recuperadas adyacentes. A poco de inauguradas las obras, las

---

<sup>11</sup> Uno de los ejemplos más paradigmáticos de esa especulación inmobiliaria proviene del convenio realizado durante los años de Plomo entre el CEAMSE y la firma SYUSA (perteneciente al conglomerado empresario de TECHINT) para el caso del Relleno Sanitario de Villa Domínico en Avellaneda. En ese convenio los terrenos entre el relleno y el Río de la Plata se les concedían a esa empresa que se había encargado de las obras del relleno y de su parqueización y forestación. Casi tres décadas después, la firma TECHINT utilizará esas tierras estratégicas (aunque sumamente degradadas y peligrosas) para desarrollar el mega-proyecto inmobiliario Costa del Plata sobre un pedio de 232 hectáreas. Para ello deben rellenarse parte de esas tierras que han sido valorizadas una vez terminada de construir la autopista Buenos Aires-La Plata.

inundaciones de comienzos de esa década indicaban lo que los críticos a las mismas habían señalado: los rellenos de la autopista funcionaron como diques de contención, empeorando el escurrimiento de un lado y del otro de esas obras. Al sur de la autopista las aguas anegaron por varios días las villas que subsistieron a los desalojos; al norte de la autopista, las aguas de la creciente de río Reconquista no tuvieron más escapatoria que extenderse sobre la margen izquierda inundando como nunca los asentamientos precarios de Rafael Obligado y Sargento Barrufaldi, recientemente ocupados por villeros desplazados (Oszlak, 1991; Kuczynski, 1993).

Por último, es interesante rescatar la propuesta de la autopista Ribereña proyectada entre la Capital Federal y el centro de Tigre, como un intento frustrado de las políticas del Estado dictatorial. Con ese proyecto no se afectaba a los intereses de los vecinos que se localizaban en asentamientos precarios, sino de aquellos vinculados con una de las zonas más exclusivas de la periferia de la RMBA: las barrancas de San Isidro. Los vecinos sanisidrenses no querían ver alterado el paisaje de sus costas y barrancas; las obras de la autopista ribereña traerían mayor tráfico y muchedumbres (especialmente durante los fines de semana soleados), repercutiendo negativamente en la valorización de sus costosas propiedades y en el distinguido estilo de vida de sus vecinos. Oszlak (1991) compara este último proceso con el caso de los villeros relocalizados por las obras del Camino Buen Ayre. Los vecinos saiidrenses pudieron frenar el proyecto de la autopista, en un contexto de mayor debilidad por parte del gobierno militar de comienzos de los ochenta, en base a las resistencias y estrategias por ello elaboradas, sustentadas en su poder tanto económico como político. Aún así, no todos los actores con poder respaldaron la moción de esos últimos vecinos. Por ejemplo, los intendentes de Tigre y San Fernando, apoyaron la propuesta de la autopista Ribereña ya que advertían en esas obras la valorización inmobiliaria de sus tierras costeras (sobre el río Luján), y la posibilidad de deshacerse de algunas villas de emergencia (tal es el caso de Villa El Garrote) allí localizadas.



### 7. 1.2. Un gobierno democrático sumido en la "crisis" urbana

Con el retorno de la democracia, a partir de diciembre de 1983, la RMBA, tanto en su área central como en su área periférica, volvió a mostrar signos negativos. La crisis económica que se acarrea desde comienzos de esa década, se tornaba palpable en la ciudad. Según Silvestri y Gorelik (2000), ello se reflejaba en el estancamiento del mercado inmobiliario, en la ausencia de nuevas construcciones, en el deterioro del transporte público de pasajeros, en el tránsito escaso de camiones, en un plantel de automóviles estancado, etc. A pesar de la desinversión en materia de infraestructura de servicios, planta habitacional, red pública de comunicaciones, etc. que ya llevaba varias décadas, la ciudad funcionaba porque la economía no lo hacía; si esta última hubiera estado en un contexto de reactivación, el colapso urbano se hubiese sentido de manera mucho más intensa.

Entre los aspectos que participaron en la edificación de la idea de "crisis" de la ciudad se destaca el papel que ocuparon las inundaciones ocurridas en los años '80 (entre 1982 y 1989), las cuales en algunas oportunidades fueron de las más destructivas. Esa capacidad de destrucción debe asociársela a las propiedades alcanzadas por la cantidad de agua precipitada en poco tiempo (tal es el caso de los 308 mm caídos el 31 de mayo de 1985), pero, principalmente, a las condiciones en que se encontraba la sociedad (notoriamente más empobrecida y cada vez más desigual) y la ciudad sumida en un evidente agotamiento de su base material.

Si durante el gobierno militar se desarrollaron políticas que trataron de ocultar a los grupos más empobrecidos (erradicación de "villeros" de la ciudad de Buenos Aires, por ejemplo), durante el gobierno democrático se pone de relieve la "vuelta" de esos grupos, visible, por ejemplo, en la reaparición de antiguas "villas miseria" (junto a la aparición de otras), el crecimiento de casas tomadas, la multiplicación de inquilinatos y "hoteles" precarios, otorgándole mayor heterogeneidad a la ciudad central. Durante el retorno de

la democracia la disputa por el espacio entre los grupos pertenecientes a los extremos socioeconómicos, ya declarada en los años del último gobierno militar, se intensifica.

Los cambios en la normativa urbana que se ejecutaron en el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires con la vuelta a la democracia<sup>12</sup>, tuvieron su correlato en el gobierno de la Provincia de Buenos Aires durante la gestión del gobernador Armendáriz (1983-1987) en lo referente, por ejemplo, a la normativa que regula a los clubes de campo. El 24 de diciembre de 1986 es dictado el Decreto N° 9.404/86 que amplía y modifica la reglamentación sobre clubes de campo establecida en el Decreto-Ley N° 8912/77.

Por un lado, se avanza en la regulación de esas formas urbanas, tal como se manifiesta en los requisitos necesarios para la obtención de factibilidad de los clubes de campo a presentarse ante la Dirección de Ordenamiento Urbano, Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia. En los artículos 5 a 7 se menciona que la factibilidad de un club de campo se concederá en dos etapas: la primera, llamada de convalidación técnica preliminar y la segunda, llamada de convalidación técnica final. En ellas se destacan mayores controles en cuanto a la urbanización de áreas inundables, respecto del Decreto-Ley N° 8912/77. Entre los aspectos necesarios para alcanzar la factibilidad del proyecto se encuentra la obtención del certificado de aptitud del predio otorgado (para la 1° de las etapas) y la aprobación del proyecto de obras de saneamiento o hidráulicas (para la 2° de las etapas) ante la Dirección Provincial de Hidráulica.

Por otro lado, sin embargo, el Decreto N° 9.404/86, otorga mayores libertades en cuanto a la distancia mínima exigida que debe dejarse entre los clubes de campo. Mientras que en el artículo 69 del Decreto-Ley N° 8912/77 se exigía como mínimo un radio de 7 kilómetros entre clubes de campo, esa distancia se exceptúa, "cuando se trate de predios no aptos para la explotación agropecuaria intensiva o extensiva y se efectuó el estudio particularizado que demuestre la real existencia de hechos paisajísticos (arboledas añejas;

---

<sup>12</sup> Especialmente a través del mecanismo de "excepciones" al Código de Planeamiento Urbano de 1977.

particularidades topográficas (lagos, lagunas, ríos, etc.); terrenos a recuperar (predios inundables o bajo costa, dunas, médanos, etc.); como así también otros elementos de significación (construcciones de valor arquitectónico, etc.) que justifiquen la localización propuesta. Dicho estudio debe ser avalado por el Municipio y aprobado por el organismo competente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos” (Decreto 9.404/86, el subrayado es propio).

Probablemente, esta última excepción buscaba legitimar aquello que se estaba dando en la realidad (el incumplimiento de distancia mínima entre clubes de campo) y promover, al mismo tiempo, la radicación de emprendimientos en áreas inundables pertenecientes a los distintos municipios de la periferia metropolitana. Es factible, asimismo, que esta norma respondiera a intereses (y presiones) de los desarrolladores inmobiliarios como también de los municipios de la zona norte (donde tienen lugar la mayoría de este tipo de emprendimientos), entre los que se encontraba Tigre, los que procuraban darle un uso urbano a sus desvalorizadas tierras inundables vacantes<sup>13</sup>. Pareciera que con esta norma las autoridades provinciales vuelven a desentenderse de las consecuencias adversas que esos procesos pueden desatar en materia de producción de riesgo de desastre, al señalar a esas tierras inundables como objeto de desarrollo de esos peculiares negocios inmobiliarios, los que requieren del rellenado de grandes superficies.

## **7.2. Los bañados de Tigre entre 1976 y 1989: la antesala de las transformaciones urbanas de la década del noventa**

Los procesos de escala nacional y metropolitana antes señalados, ocurridos durante los primeros años de la etapa actual de la globalización (1976-1989), tuvieron su expresión singular en el ámbito de los bañados y oficiaron, en varias oportunidades, como las primeras muestras de las transformaciones en materia urbana que se revelarán con una

---

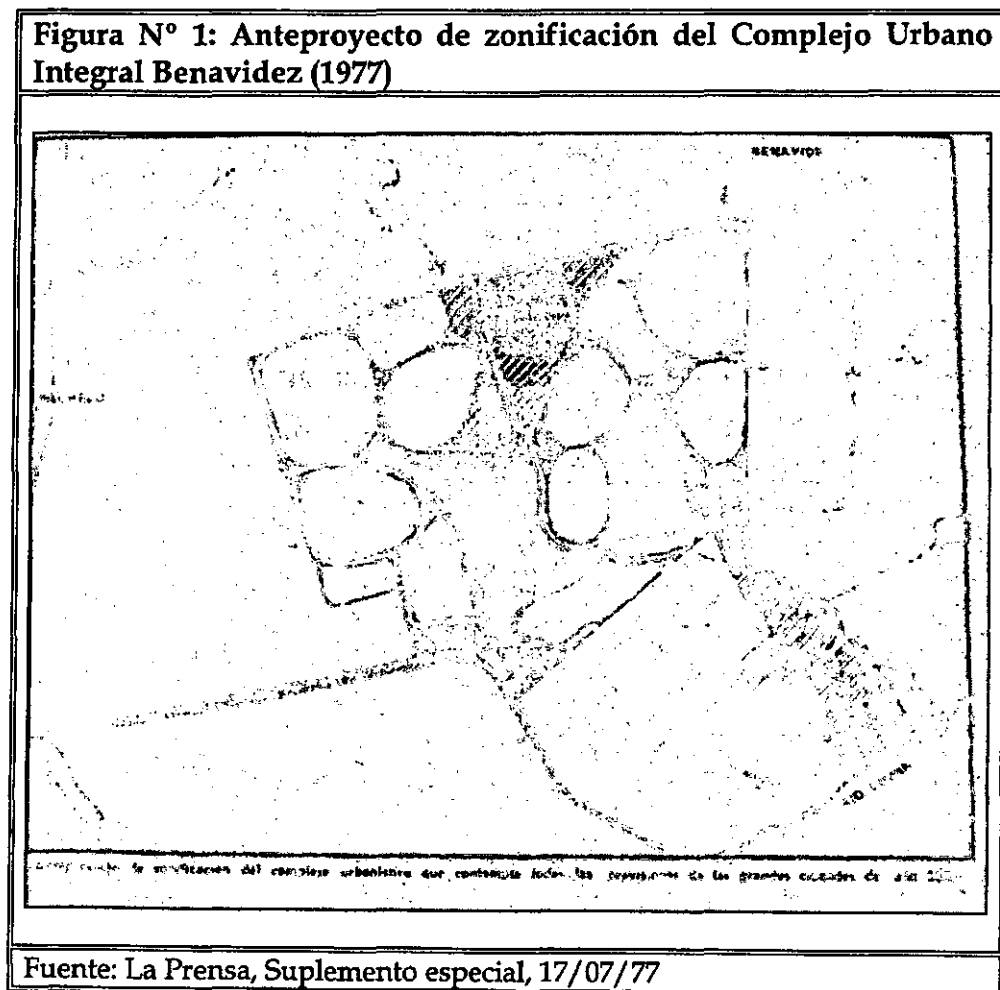
<sup>13</sup> Las distancias que existía entre los dos primeros clubes de campo de los bañados de Tigre exceptuaba la norma del Decreto-Ley N° 8912/77.

fuerte impronta a partir de los años noventa. Entre esos procesos, que se presentan en este apartado, es posible reconocer aquellos que se consideran de mayor trascendencia en materia de urbanización y producción de espacio de riesgo de desastres por inundaciones en el ámbito de los bañados tigrenses: el desarrollo de un gran proyecto urbano privado que adopta un claro perfil de la planificación racionalista y que tiene como base el relleno de gran extensión de tierras inundables; el papel del Estado de claro perfil pro inversión privada ante la disputa por las tierras de los bañados entre los extremos de la pirámide social; la valorización inmobiliaria de la franja costera y la aparición de las primeras UCs; los rellenos como las técnicas de mitigación elegida por los desarrolladores de las UCs para incorporar esas tierras inundables, y el impacto de las inundaciones de la década de los años '80, las fallas técnicas y las respuestas inconclusas en obras hidráulicas.

### *7.2.1. El devenir de un gran proyecto urbano privado y el reacomodamiento de las articulaciones público-privadas bajo un contexto de disputa por las tierras vacantes de los bañados*

En 1977 surge una de las manifestaciones inaugurales del cambio radical que terminará tomando forma precisa recién a fines de los años noventa en los bañados con el proyecto Nordelta. El grupo empresario Supercemento-DYOPSA presenta la primera propuesta para desarrollar un gran proyecto urbano, llamado de "Complejo Urbano Integral Benavidez" (CUIB), en su propiedad de alrededor de 1.300 hectáreas de tierras, conservadas desde comienzos de esa década. Entre las primeras difusiones públicas de esa propuesta se encuentra una nota del suplemento especial del diario La Prensa del año 1977 (La Prensa, 17/07/77). En ella se detallan las características generales del proyecto, de las empresas constructoras y de las inversiones que se efectuarán sobre esas tierras inundables.

Al final de aquella nota se presenta un mapa de zonificación del complejo urbano a modo de anteproyecto (Figura N° 1), en el que se puede advertir los distintos barrios o macizos de urbanización (con escaso grado de detalle) y el lago central (con forma similar a un "corpiño")<sup>14</sup> conectado a través de canales con el río Luján y con el nuevo canal Aliviador (el cual todavía no se encontraba unido al río Reconquista), situación que, como veremos más adelante, irá cambiando por diversos motivos.



Este gran proyecto urbano fue pensado bajo los parámetros de la planificación racionalista que procuraba, a través de la idealización de un espacio planificado

<sup>14</sup> Esta expresión fue utilizada por un representante del equipo técnico de Nordelta SA. entrevistado en noviembre de 2007, cuya autoría se la adjudica al Arq. Vázquez Mahía, a quien se considera *alma mater* del proyecto y cuya presencia en las empresas Supercemento-DYOPSA data de mediados de los años ochenta.

(proyectado por los “expertos del espacio” en el papel) crear una realidad urbana diferente a la del contexto de la periferia metropolitana, que se la pensaba como anárquica. Ese “desorden”, especialmente, del ámbito suburbano, podía comenzar a ser subsanado a partir de propuestas de planificación de un núcleo satélite de gran envergadura, incluso afrontado ya no por el Estado, sino por el capital privado.

Asimismo, en la nota se presentan a los grandes rellenos como la técnica hidráulica indicada para efectuar el saneamiento de esas enormes superficies de tierras inundables. En otra nota del mismo suplemento, pero ya del año siguiente (1978), se señala que la Dirección Provincial de Hidráulica había aprobado la factibilidad técnica de la propuesta de saneamiento, presentada por las empresas antes aludidas<sup>15</sup>. En cuanto a la técnica de los rellenos se explica escuetamente que consiste en “el rellenamiento del terreno hasta la cota necesaria para la edificación, mediante regulado de un espejo de agua por dragado [...] Así, se recupera la totalidad de las tierras, haciéndolas aptas para asentamientos urbanos” (La Prensa, 15/10/78).

En ambas notas se afirma que las tierras de los bañados eran “inprovechables, ya que su bajo nivel las tornan anegadizas. Debe, pues, como prioridad inicial, procederse a su saneamiento, a fin que sobre ellas se yerga la ciudad del futuro” (La Prensa, 17/07/77). Así, tierras inundables consideradas indómitas debían ser moldeadas de acuerdo a las necesidades que requería el avance de “la modernidad y la técnica” de aquellos difíciles años, tal como se mencionaba en la nota posterior editada en 1978: “el esfuerzo del hombre para vencer al medio y a las contingencias de la naturaleza, se proyecta en la zona de Tigre con netos caracteres a través de la construcción de un Complejo Urbano llamado a transformar, no sólo el paisaje, sino el desarrollo de un área que presenta actualmente dificultades para cualquier tipo de explotación y uso” (La Prensa, 15/10/78).

---

<sup>15</sup> En noviembre de 1978 el nuevo asentamiento de los bañados es aprobado por las autoridades de la Provincia de Buenos Aires, indicando como necesario que el grupo inversor realizara “trabajos de purificación y creación de lagos que actúen de contenedores de refrenamiento y desagües de la zona” (Collado, 2006: 35).

La idea de saneamiento ambiental, utilizada para legitimar la opción técnica elegida por los actores económicos privados vinculados a ese desarrollo, debe entenderse -tal como sostiene Collado (2006)- en el contexto de surgimiento de las temáticas ambientales en Argentina. Las propuestas de saneamiento, a partir de la técnica de rellenos, aparecen en 1977 con la ejecución de las políticas llevadas a cabo por el CEAMSE para las zonas bajas de la cuenca del río Reconquista, en tiempos de último gobierno militar.

Ante la iniciativa privada de emprender un gran proyecto urbano en tierras de los bañados, la respuesta del Estado, en sus niveles de gestión Provincial y Municipal, fue de un contundente apoyo. En la nota de 1978 del Diario La Prensa, bajo el título "La acción comunal", se menciona que el intendente (de facto) de Tigre de ese entonces, el Coronel (Re) Carlos Pérez Ibarra, consideraba al Complejo Urbano como el camino a seguir para el futuro de Tigre<sup>16</sup>. Asimismo, dicho intendente indicaba que esa iniciativa urbanística privada estaba en línea con las políticas del gobierno provincial de Ibérico Saint Jean, que buscaban facilitar la "descentralización del conglomerado capitalino" y otorgar mayores independencias a las autoridades municipales. Así, los bañados de Tigre pasaban a ser considerados tanto por el municipio de Tigre como por la provincia de Buenos Aires como una "zona prioritaria". Esa condición parece surgir como respuesta a las iniciativas del sector privado una vez que este último advierte la posibilidad de generar un gran negocio urbano con base en el relleno de esas tierras inundables.

---

<sup>16</sup> En otra nota de ese mismo suplemento, intitulada "Obras básicas para eliminar la incomunicación", el intendente Coronel (Re) Pérez Ibarra sostiene que debería volverse a los años dorados del Tigre de comienzos de siglo y superar el deterioro material y espiritual del Tigre de los últimos tiempos, producto de las políticas carentes de toda iniciativa privada, y agrega: "Hay nuevas realidades que resolver aun antes de interpretar las anteriores. Por eso, seguramente, hay quienes se preguntan por qué se quiere levantar una nueva ciudad en el Tigre, si la "vieja" aún tiene problemas que resolver. Pero ocurre que tenemos que salir cuanto antes del estancamiento y ello nos exige el pensar y el actuar con mentalidad de prospectiva, sorteando barreras ante las cuales no podemos detenernos" (La Prensa, 15/10/78: 7). Suponemos que esas "barreras" descansan no sólo en las condiciones físico-naturales adversas de inundabilidad de las tierras de los bañados, sino también en aquellos grupos sociales que reivindicaban una Argentina más justa en términos de distribución de ingreso y que, en consecuencia, venía ejerciendo cierta resistencia al proyecto dominante que se quería instaurar.

Entre las manifestaciones de apoyo del Gobierno (de facto) provincial a ese gran proyecto urbano se destaca, por su parte, la sanción de un cuerpo normativo que presentaba las mismas finalidades, entre estas: poner orden en la dinámica del mercado de tierras que venía operando en la periferia metropolitana bajo su jurisdicción. En octubre del mismo año (1977) aparece el Decreto-Ley N° 8912/77 de "Ordenamiento territorial y uso del suelo". Casualmente, bajo su artículo 15 del capítulo IV "Proceso de ocupación del territorio", se indican los recaudos que deben tomarse ante la creación de un "nuevo núcleo urbano". No sería extraño que esa figura haya sido incorporada en ese cuerpo normativo como respuesta a los intereses de los desarrolladores de mega-emprendimiento señalado<sup>17</sup>. Al año siguiente, en 1978, se produjo otra muestra de apoyo provincial al emprendimiento: la construcción de un moderno puente de vigas sobre el canal Aliviador<sup>18</sup> en la R.P.N. 27, en un contexto de grandes proyectos de infraestructura vial en toda la ciudad. Dicha obra vial fue concedida por el Estado Provincial a los mismos grupos empresarios que llevaban a cabo el complejo urbano: Supercemento-DYOPSA (La Prensa, 15/10/1978: 8).

Luego de presentada la documentación de ese gran emprendimiento ante el Municipio, el proyecto fue aprobado por la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo municipal. Esta última lo elevó a la Secretaría homóloga de la Provincia, quien consideró al proyecto urbano, según aparece en esa nota periodística, como "aceptable sobre todo por el mérito a la recuperación de las tierras anegadizas y a que la magnitud de la obra brindaría múltiples servicios a zonas subyacentes que actualmente no los poseen"; y agrega más adelante que: "no sólo no se opone a los objetivos y políticas del gobierno provincial para el área, sino que, antes bien, al aprovechar tierras al presente inutilizadas y al incorporarlas al mercado, contribuye al logro de las estrategias provinciales" (La Prensa, 15/10/78: 9). En consecuencia, la Provincia autorizó la creación del Complejo Urbano Integral Benavides-

---

<sup>17</sup> Más adelante, a comienzos de los noventa, bajo ese figura será aprobado el plan director que la misma exige, el cual fue (y sigue siendo) hasta el presente único en su tipo.

<sup>18</sup> El nuevo puente reemplaza a un puente Bayley de hierro colocado por el Ejército en 1977, el cual a su vez suplantaba a uno anterior de madera.



CUIB- a través del Decreto N° 2203/78 y el Municipio convalidó la anterior y autorizó a las empresas a iniciar las obras de saneamiento necesarias para la construcción del complejo con la sanción del Decreto N° 2599/78 (DIGESTO, Municipalidad de Tigre).

Inmediatamente después del movimiento de obras producido a fines de los años '70, el gran emprendimiento suburbano entró en una suerte de pausa hasta después de mediados de los años ochenta. Según Collado (2006), ello se debió a la convulsionada situación socioeconómica de finales de los años setenta, a la crisis económica de los años del regreso de la democracia y a la falta de recursos financieros propios.

La afinidad política por parte del gobierno local con el proyecto del CUIB en tierra de sus bañados perduró en las gestiones posteriores a la del mandato del Coronel (Re) Carlos Pérez Ibarra. Entre los años 1979 y 1983, el contador Ricardo Ubieto asumió la intendencia de Tigre (su primer mandato), quien tendrá, como veremos más adelante, un papel claramente destacado en las transformaciones de los bañados a partir de los años noventa. Se presupone que durante su primera gestión Ubieto estuvo interiorizado de los intereses de los grupos empresarios (Supercemento-DYOPSA y Pentamar SA.) que estaban liderando los negocios urbanos y de infraestructura en los bañados. Debe recordarse, asimismo, que el contador Ubieto ya había participado de la gestión pública, previo a su primer mandato como intendente, como Secretario de Economía y Hacienda, entre los años 1971 y 1973, bajo la gestión del intendente de facto Osvaldo Fosatti. Precisamente, en esos últimos años fue cuando se sembraron las semillas de los grandes grupos empresario y futuros desarrolladores urbanos de las tierras de los bañados (las empresas antes indicadas), cuyo protagonismo se pondrá de relieve en todo su esplendor en los años noventa.

La convergencia de intereses entre los actores económicos privados partícipes y el Estado, expresado en la idea de "recuperar" esas tierras inundables para volcarlas al mercado de tierras, debe comprenderse en un contexto donde esas mismas tierras

venían siendo “ambicionadas” por los grupos más desprotegidos, quienes se encontraban, dadas las políticas económicas, sociales y de vivienda adoptadas por ese entonces, empujados a ocupar esas tierras inundables de manera precaria. Ya hacia el final de la etapa anterior (entre los años 1960 y 1975) se produjo un importante incremento en la cantidad de asentamientos y villas de emergencia en las localidades de Rincón de Milberg y de Benavidez, especialmente, en tierras próximas a la R.P.N. 27<sup>19</sup>. Precisamente, el desarrollo de un proyecto de grandes inversiones, le ponía un freno a la posibilidad de intrusión y/o formación de asentamientos y villas de emergencia en esas extensas tierras protagonizada por parte de los grupos más empobrecidos (situación que no era deseada ni por los grupos privados ni por el Estado).

Para los gobiernos militares (tanto provincial como municipal), encolumnarse en defensa de los intereses privados servía como estrategia para frenar la reproducción de asentamientos ilegales en esas tierras inundables, los cuales podían ser utilizados como base de operaciones para grupos preciados como subversivos, que ejercían resistencia ante las drásticas políticas económicas que se comenzaban a llevar adelante. Ese temor, también debe enmarcarse en la particularidad que presentaba Tigre como uno de los distritos con mayor cantidad de industrias y de obreros que, previo al comienzo del último gobierno de facto, se encontraba en pleno proceso expansivo, siendo sumamente importantes las reivindicaciones de los obreros más sindicalizados en los primeros años de esa década. Según Basualdo (2006), una vez instalado el proceso militar de 1976 muchas de las empresas industriales tigrenses se constituyeron en ejemplos del disciplinamiento obrero por parte del terrorismo de Estado de ese período, con fuerte apoyo de las cúpulas empresariales involucradas. Las empresas Ford Motor Argentina, Terrabusi y Astilleros ASTARSA fueron claros ejemplos de ello<sup>20</sup>.

---

<sup>19</sup> Entre los cuales se pueden mencionar: El Lucero (1960); Costilla (1965); Banco Nación (1965); Alge (1970); Andalucía (1975) y Empleados de comercio (1975) (INFO-HABITAT, 2006).

<sup>20</sup> Para profundizar en este aspecto véase Basualdo (2006). ASTARSA deja de entrar en funcionamiento en los años noventa y comienza a ser valorada su localización ribereña por el mercado inmobiliario. A comienzos del siglo XXI sus predios fueron comprados por la firma TGLT para llevar a cabo allí una UC. Ante esta situación los organismos de Derechos Humanos frenaron el emprendimiento a través de un

A pesar que el grupo desarrollador del CUIB era consciente, desde un comienzo, de la importancia de los montos de capital que debían invertirse (a fines de los '70 se hablaba de 50 millones de dólares), siempre pensó en la posibilidad de una participación significativa por parte del Estado. Sin embargo, en aquellos años el Estado no se involucró de lleno en la inversión del emprendimiento (ni tampoco lo hará después); sí lo hizo (y lo hará) a través de un apoyo en las obras adyacentes, como fue la del nuevo puente del canal Aliviador. En todo caso, el principal apoyo estatal al mega-emprendimiento privado se verifica en relación a los aspectos jurídicos y administrativos, tal como lo muestra el accionar de la municipalidad de Tigre y de la provincia de Buenos Aires por aquellos años<sup>21</sup>.

Con el retorno a la democracia los bañados de Tigre continuaron siendo un espacio de disputa por parte de los grupos ubicados en los extremos de la pirámide socioeconómica. El temor que esas tierras fueran objeto de apropiación de los grupos más desprotegidos, continuaba siendo una preocupación de importancia para el gobierno local, especialmente, durante los años ochenta donde se evidenciaba un crecimiento de los asentamientos precarios a través de la toma de tierras (públicas o privadas) en toda la periferia metropolitana. A pesar de ese incremento, también fueron ocupadas grandes cantidades de lotes que habían quedado vacantes de la etapa anterior de los loteos populares (Cravino, 2009).

En los años ochenta en Tigre se verifica un incremento del 60% de la proporción de habitantes en asentamientos y villas sobre el total de la población. Mientras que para el censo de 1980 esa proporción representaba el 4,4% (esto es, 9.131 habitantes sobre un total de 206.349), en el censo de 1991 esa proporción ascendía al 7,3% (esto es, 18.804 habitantes sobre 257.922) (Cravino, 2010). En Tigre este incremento se produjo por una

---

recurso de amparo, oponiéndose a los intentos que buscaban hacer desaparecer la memoria urbana de ese predio. Al momento de escritura de esta tesis no se tienen otras novedades.

<sup>21</sup> Información surgida del análisis de los hechos relevados y de la entrevista a personal del equipo técnico Nordelta SA., noviembre de 2007.

mayor densificación y crecimiento espacial de los asentamientos y villas existentes. Por ejemplo, según información del INFO-HABITAT (2006), en los '80 se origina la villa El Ahorcado en la localidad de Rincón de Milberg, sobre tierras fiscales próxima a otras villas existentes (Costilla y Andalucía) (Cuadro N°1, en Anexo III).

Durante la gestión del intendente radical Oscar Giordano (1983-1987), se llevó adelante un proyecto que consistían en una serie de obras hidráulicas de escasa complejidad cuya finalidad explícita era otorgarles a los quinteros de las partes más alejadas de Rincón de Milberg acceso a agua no salobre, de mejores condiciones que aquella que se obtenía de la napa freática con altos contenidos de sodio. Esas obras de bajo costo implicaban la realización de un pequeño canal que uniera los arroyos Sarandí y Guazunambí y llevara a través de pequeñas acequias distribuidoras, agua de río a esa zona donde todavía perduraban algunos quinteros. Al tiempo que se buscaba mejorar la productividad y las condiciones de vida de esos pobladores y productores, la finalidad no explícita de esas obras hidráulicas era consolidar a los quinteros en esas tierras, los que servirían de freno (a modo de "colchón") al avance de la urbanización precaria en esas tierras inundables por parte de los grupos de más bajos ingresos<sup>22</sup>.

Transcurridos los primeros años de la recuperación de la democracia, volvió a reactivarse, en el año 1986, el "gigante dormido"<sup>23</sup>: el CUIB. En ese entonces, los desarrolladores de ese emprendimiento se pusieron en contacto con distintos profesionales europeos para que diseñen diversas propuestas urbanísticas, en consonancia con los requerimientos de las nuevas autoridades provinciales. En ese año el grupo desarrollador se vinculó con los especialistas del *Studio Valle de Progetazioni* de Italia<sup>24</sup>. Las seis propuestas efectuadas por este estudio italiano tuvieron como base el

---

<sup>22</sup> Entrevista a funcionario que participó de la administración del ex-intendente Oscar Giordano, 03/12/07.

<sup>23</sup> No se ha podido verificar de primera fuentes, pero la realización (aunque trunca) de las últimas obras hidráulicas sobre el río Reconquista podrían haber servido de estímulo para ese nuevo avance.

<sup>24</sup> Según Collado (2006), la elección de ese estudio italiano se debe a la amistad entre los directivos y a la *expertise* que el mismo posee en temas de diseño urbano por esos tiempos.

modelo estadounidense de los suburbios del sur de la Florida, tomando como paradigma las *new communities* y, especialmente, al emprendimiento *Weston*; de esta forma se postuló por primera vez, un modelo urbanístico de “ciudad cerrada” formado por barrios cerrados con lagos en su interior y que tuvo como base el relleno de tierras inundables de escaso valor. El principal justificativo de la propuesta cerrada se encontraba, según Collado (2006), en el creciente deseo de auto-segregación de la potencial demanda local de aquellos tiempos. Seguramente, también entre los motivos esenciales se hallaba la renta diferencial que podía embolsarse al venderse un producto inmobiliario con perímetro cerrado y vigilado que tenía como asiento el cambio de uso del suelo (de rural a urbano) de tierras inundables desvalorizadas. Sin embargo, las propuestas brindadas por el estudio italiano no lograron convencer a los inversores a lo que se sumaba un acompañamiento del proyecto cada vez más esquivo por parte del Estado que se encontraba por esos años ante contextos de mayor crisis financiera.

Luego, en 1988, los dueños de Supercemento-DYOPSA prosiguen en su búsqueda de estudios urbanos europeos que puedan diseñar propuestas urbanísticas para su emprendimiento en Tigre. Así se contactaron con profesionales del grupo de *GIE, Villes Nouvelles* de Francia, quienes habían participado del proyecto de descentralización de la ciudad de París a partir de una iniciativa planificada público-privada, por la que se crearon cinco nuevas ciudades en sus alrededores<sup>25</sup>.

Esa experiencia era coincidente con las voluntades del grupo inversor que pretendían llevar a la práctica una propuesta de un emprendimiento urbano privado, pero de interés público que descentralizara la ciudad de Buenos Aires y que re-cualificara a través de la generación de una nueva centralidad urbana, en este caso, la zona norte de la periferia del aglomerado. Con la propuesta del CUIB, se buscaba ofrecer otro modelo

---

<sup>25</sup> Bajo la teoría urbana de la Ciudad-Región, el Estado francés planificó hace más de 40 años la creación de cinco nuevas ciudades en los entornos de París: Cergy-Pontoise, St. Quintín en Yvelines, Ervry, Melón-Senart y Marne-la-Vallé. Actualmente, estas cinco ciudades concentran alrededor de un millón de habitantes y se encuentran bastante integradas a la primera metrópoli francesa.

distinto al de los clubes de campo y de los loteos populares precedentes, según afirma el ingeniero Astolfoni, director de esas empresas (Astolfoni y Constantini, 1999). Al igual que el anterior, estas propuestas elaboradas por el grupo francés no lograron concretarse.

Para 1989 el grupo desarrollador comenzó una nueva exploración de estudios de arquitectura, esta vez en el ámbito local, que fueran capaces de brindarles propuestas de diseño urbano de su emprendimiento, y así avanzar en la concreción de ese proyecto. Para esa fecha el proyecto de ese emprendimiento llevaba más de una década y media de sinuoso recorrido. Se contactaron con algunos estudios de renombre porteños (tales como Clorindo Testa; Solsona & Asoc.; Goldenberg & Asoc., etc.), hasta que terminaron eligiendo el Centro de Estudios de Proyección del Ambiente (CEPA), con sede en La Plata. Esta institución, que lidera el arquitecto Rubén Pesci, venía acumulando un conocimiento bastante significativo en materia de proyección urbanística y ambiental, siendo su más importante experiencia la participación del "Proyecto '90" del Área Metropolitana de Buenos Aires, encarado por la Comisión Nacional del Área Metropolitana de Buenos Aires (CONAMBA), entre los años 1984 y 1989. En términos generales, la propuesta que se realizó en ese proyecto consistía en una descentralización institucional, administrativa, funcional y de la ocupación del suelo del Área Metropolitana de Buenos Aires, a través del fortalecimiento de ciudades próximas a ella (Zárate-Campana, Luján y La Plata), y de algunas localidades de lo que se conoce como "2° y 3° cordón" (Pesci, 2003).

Entre los lugares propuestos por el CEPA para la descentralización del 2° y 3° cordón del AMBA se encontraba el "vacío" espacial y demográfico de los bañados de Tigre<sup>26</sup> y es allí donde los inversores pretendían llevar a cabo -casualmente- su emprendimiento privado de interés público (desde fines de los años setenta) y que funcionara como

---

<sup>26</sup> Se supone que la propuesta de descentralización efectuada por el CEPA en la zona de los bañados de Tigre no radica únicamente en sus "condiciones propicias" para esa finalidad, sino más bien por las posibilidades concretas que existían según los intereses privados de los propietarios de esas tierras que ya venían recorriendo un largo camino (desde 1972) para alcanzar ese objetivo.

nuevo subcentro, sobre todo a partir de las ideas incorporadas luego del asesoramiento de "GIE Villes Nouvelles" de Francia. Es así que, según manifiesta el director del CEPA, a pesar de las habituales dificultades de discontinuidad política que imposibilitaron la aplicación de estas estrategias planteadas en el "Proyecto '90" (referido al cambio de gobierno de Alfonsín a Menem, en 1989), "apareció el impulso del capital de riesgo privado, que coincidió con estos criterios y nos propuso diseñar una ciudad nueva [...] en un lugar muy cercano -vacío hasta el momento- a las multifocalidades intrametropolitanas propuestas" (Pesci, 2003: 6). Además de esta "coincidencia", la elección del grupo inversor por la propuesta del CEPA se basó, según palabras de su director en que: "nosotros le brindábamos un plan urbanístico y no un simple proyecto de arquitectura, es decir, construir una ciudad y no solamente viviendas [...] Entonces el asunto era crear una nueva ciudad, hacer aprobar una nueva ciudad... era un desafío distinto y mayor que hacer un gran conjunto urbano" (Entrevista a R. Pesci, diciembre de 2006).

En realidad, junto a la posibilidad de obtener una propuesta urbanística más completa a través del asesoramiento del CEPA, probablemente la experiencia alcanzada por dicha institución a partir del trato con la Provincia en los años anteriores haya sido un motivo de peso en su elección (sobre todo en términos de su capital técnico, social y político logrado a través de la experiencia "Proyecto '90"); otro tanto ocurre en torno al conocimiento que ese Centro conservaba en materia ambiental, el cual muy probablemente habrá sido valorado por el grupo inversor al permitirle presentar una propuesta que legitimara -técnica y discursivamente- la transformación radical de las características ambientales que implicaba esa mega-obra en los bañados a partir de sus colosales rellenos. Así, el conocimiento en materia de diseño urbano-ambiental que les ofrecía el CEPA, les ha permitido a los inversores, por un lado, presentar un proyecto "aprobable" ante las instituciones provinciales competentes y, por otro, utilizarlo a modo de "sello de calidad ambiental" en la comercialización del emprendimiento. En suma, las empresas Supercemento-DYOPSA, veían en la propuesta del CEPA la posibilidad de alcanzar definitivamente la aprobación por parte la Provincia de Buenos

Aires. Es así que el CEPA comenzó a asesorar al grupo inversor en el año 1989 y a contactarse con los distintos cuerpos técnicos de las autoridades provinciales con incumbencia en la materia. Esos contactos se realizaron en tiempos de la gestión del Dr. Antonio Cafiero (de diciembre de 1987 a diciembre de 1991) como gobernador de la provincia de Buenos Aires<sup>27</sup>.

### *7.2.2. La valorización urbana de la franja costera del bañado y la expansión de los grupos de altos ingresos a través de las primeras urbanizaciones cerradas*

El movimiento generado en torno al avance del proyecto de la nueva ciudad (el proyecto CUIB), unido a las obras del flamante puente de la R.P.N. 27 sobre el canal Aliviador, conllevó a un nuevo impulso de valorización inmobiliaria de los bañados de Tigre, entre los últimos años de la década de 1970 y los primeros de la siguiente. Ello se verificó principalmente en la franja costera que el bañado tiene sobre el río Luján, irradiada por la R.P.N. 27, con la radicación de los primeros *countries*, guarderías náuticas y clubes de remo. Este proceso debe encuadrárselo en un contexto de crecimiento de los clubes de campo en toda la RMBA (especialmente en los municipios de la zona norte) y de los deportes náuticos a motor en los municipios costeros (también de esa misma zona), impulsado por las inversiones en ese tipo de bienes durables que efectuaban los grupos de ingresos medio-altos y altos, dado la obtención de mayores rentas durante esos años.

A fines de 1977 nace sobre la margen derecha de río Luján, en la localidad de Benavidez (próximo al canal Aliviador y con acceso, por la calle Dellepiane, a la R.P.N. 27) el primer *country club* en tierras del bañado de Tigre: el Boat Center. La idea del diseño

---

<sup>27</sup> Según el ingeniero Astolfoni (Astolfoni y Constantini, 1999), es el Dr. Cafiero quien -pensando en la localización del emprendimiento en zona norte y en cercanías de las islas del Delta- sugeriría el neologismo de "Nordelta", el cual reemplazará a la tecnicista denominación de "Complejo Urbano Integral Benavidez", para comenzar a ser utilizado recién después de 1992. En realidad, según el Decreto Ley N° 8912/77, es el Estado Provincial quien puede otorgarle el nombre a esos nuevos núcleos urbanos.



urbano que adopta esta UC fue tomada del primer country náutico del país: el Boating Club San Isidro. En esta oportunidad, la firma a cargo del emprendimiento (Do Ocampo SA.) le encomienda a la empresa de servicio de dragados Pentamar SA. la construcción de un canal con marinas y de un sistema de defensa. La técnica adoptada por esa empresa consistió en una polderización perimetral y de rellenos individuales para cada una de las viviendas a edificar. Los suelos utilizados para esas técnicas se originaron a partir de las obras de refulado del canal y de las marinas del propio emprendimiento<sup>28</sup>.

En el caso de los clubes de remo, por su parte, optaron por mudarse a esa zona del bañado producto de las dificultades que el arroyo Tigre y los cursos de agua cercanos comenzaban a manifestar por esos tiempos<sup>29</sup>. Dos fueron los clubes de remo que decidieron trasladar sus sedes: por un lado, el Club Delta Argentino que compró, en 1975, un predio sobre el río Luján, donde construyó una dársena y galpones, poniendo en funcionamiento su sede en 1978; por otro, el Club de Remo Teutonia (*Ruderverein Teutonia*) que adquirió, en 1976, terrenos sobre el río Luján, pero más cercanos al canal Villanueva, en Villa La Ñata. Luego de la realización de las obras de relleno y dársena en 1977 (desarrolladas por la firma Pentamar SA.), fue habilitada su sede el año siguiente.

En 1981 el directorio del Club Náutico Hacoaj, por su parte, decidió comprar alrededor de 180 hectáreas de tierras inundables de los bañados, entre el canal Aliviador y la R.P.N. 27 en la localidad de Rincón de Milberg, para desarrollar su cuarta sede: el Club de Campo Náutico Hacoaj, inaugurada en 1985 (primero el golf y luego a finales de la década, en 1989, el sector de viviendas). En este caso, los rellenos oficiaron como la

---

<sup>28</sup> Parte de la información aquí expuesta surge de una entrevista a un técnico de la empresa Pentamar SA. realizada en noviembre de 2007.

<sup>29</sup> Entre ellas se destacan: la falta de espacio para amarrar las embarcaciones deportivas, nuevas normativas de hidráulica de la Provincia que tornaban todavía más estricto el amarre, el aumento de tráfico náutico (y el peligro que ello generaba) y los altos niveles de contaminación que se hacían cada vez más evidentes a los sentidos (color, olor, basuras flotando, etc.), especialmente en la parte de la desembocadura de los cursos de agua mencionados. Información extraída de la página web sobre la historia del Club Delta Argentino ([www.clubdeltaargentino.com.ar](http://www.clubdeltaargentino.com.ar)).

técnica de mitigación elegida, cuyos suelos fueron obtenidos de canteras de tosca y conchillas<sup>30</sup>, ubicadas en las cercanías entre la R.P.N. 27 y el arroyo Claro (de propiedad del Sr. De Marzi). En esta UC fueron rellenados sólo los perímetros y algunas zonas centrales donde se emplazan las viviendas y el tendido de las calles; el resto, es decir, las zonas que comprenden el inmenso campo de golf, no se rellenaron.

Al igual que en otros momentos históricos, la transformación del bañado en un área urbana para grupos de altos ingresos era vista como un signo de progreso, pero en los años ochenta ello ya no era legitimado desde el discurso del paradigma higienista sino desde el discurso del paradigma ambientalista que se afirmaba como recuperación de aquello degradado; ello puede observarse en una nota sobre la nueva sede del Club Náutico Hacoaj, editada en mayo de 1989 por el diario La Nación: “una obra que requirió el trabajo conjunto de directivos visionarios y emprendedores y profesionales dispuestos a transformar un bañado inundable en una verdadera ciudad [...] La obra era un desafío, pero hacoaj quiere decir fuerza en hebreo. Hubo que rellenar el paraje con 70.000 metros cúbicos de tierra antes de comenzar a construir. Donde ahora está el Golf House no se podía llegar ni a caballo. Era una verdadera ciénaga. Por otra parte se trajeron el gas, el agua, la luz y el teléfono [...] Hemos plantado 2.000 árboles que lograron un verdadero milagro. Hacer que la fauna autóctona que había abandonado la región, regresara. Ahora pueden verse pájaros e incluso cisnes. Es decir, restablecimos el ecosistema”<sup>31</sup>. Nadie que desconozca las alteraciones concretas que se le imponía a las condiciones físico-naturales del bañado, producto de la técnica de mitigación elegida, se iba a oponer a los discursos ambientalistas de “reestablecimiento del ecosistema” y de “recuperación de la fauna autóctona”.

La transformación de las costas del bañado, sobre la margen derecha del río Luján, a través de la construcción de tablestacados de cemento, marinas y dársenas (por lo general, todavía de pequeñas a medianas dimensiones), asociada con la radicación de

---

<sup>30</sup> Información brindada por vecinos entrevistados. Las canteras de tosca y conchillas se llenaron con aguas freáticas. Luego a fines de los años '90 una de ellas fue comprada para ampliar el complejo de la mega-UC *Villa Nueva*, transformándola en el lago del barrio *Santa Clara*.

<sup>31</sup> Fragmento extraído de la página web de la institución: <http://www.hacoaj.org.ar/>

clubes de remo, también fue acompañada por la instalación de guarderías náuticas. Tanto sobre la margen derecha del río Luján como en la vera de los canales más importantes del bañado (Villanueva y Central), se instalaron, entre otras, las siguientes guarderías náuticas: Dagnino (1980), El Remanso (1981) y Boat Park (1982) (esta última con amplia dársena).

El movimiento generado por la radicación de guarderías náuticas, clubes de remo y de la primera UC náutica (el Boat Center) en ese sector costero de los bañados, incentivaron a que las empresas de dragado Pentamar SA. y DYOPSA decidieran construir sus puertos de dragas en los predios que retenían desde comienzos de los años setenta. Con ello esas empresas de dragado lograban conseguir una base operativa cercana de sus mejores plazas donde poder "guardar" sus maquinarias y disponer de ellas rápidamente. En 1981 DYOPSA construyó su puerto de dragas lindero al predio del Club Delta Argentino (actualmente es una dársena limítrofe al canal mayor de Nordelta), y Pentamar SA. hizo lo suyo entre los años 1982/1983 muy cerca de su "obra magna": el canal Aliviador (actualmente esa dársena constituye la marina de su primera UC Santa María de Tigre). Con estas obras se sumaron dos dársenas más a la zona costera que el bañado tiene sobre el río Luján.

### *7.2.3. Inundaciones, fallas técnicas y respuestas (inconclusas) a través de grandes obras hidráulicas*

Luego de un período de casi 8 años de ausencia de inundaciones importantes (entre 1974 y 1982), se vuelve a producir una seguidilla de desastres detonados por los excesos hídricos en la cuenca baja y media del río Reconquista. Estas inundaciones ocurrieron en:

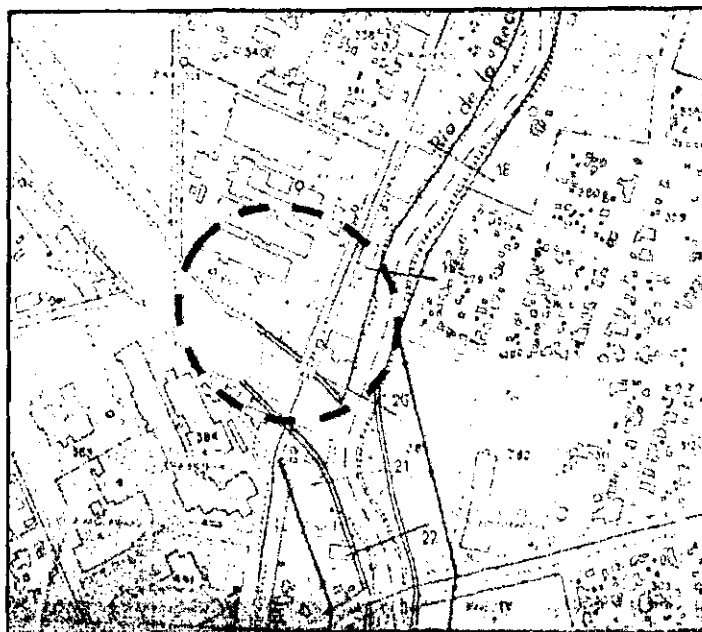
- Septiembre de 1982 (lluvias de 112 mm y 8.000 personas evacuadas);
- Septiembre de 1983 (sudestada intermedia con cota de 3,55 m);

- Mayo de 1985 (precipitación de 308 mm y evacuación de más de 100.000 personas), y
- Noviembre de 1985 (precipitaciones de 120 mm y 15.000 evacuados) (Kuczynski, 1993).

Como puede observarse, el principal forzante de esas inundaciones lo constituyeron, a simple vista, las intensas precipitaciones concentradas en poco tiempo en el área de la cuenca; sin embargo, a partir de un análisis más profundo es posible advertir que, en algunos casos, esos excedentes se conjugaron con otros forzantes no "naturales": las fallas técnicas asociadas a decisiones de los operadores de las obras en cuestión.

Según Kuczynski (1993), tanto los inconvenientes técnicos de la represa Ing. Roggero, como la falta de conexión entre la nueva obra del canal Aliviador y el río Reconquista, formaron parte de las principales "fallas técnicas" que participaron en la concreción y características de esos eventos. Por ejemplo, a posteriori de la trágica inundación de mayo de 1985, la empresa concesionaria de las obras de la represa no llegó a terminar los trabajos para aumentar la capacidad de retención de agua de la misma, por lo que ante una precipitación de 120 mm en noviembre de ese mismo año, la ataguía fue derribada por el agua, elevando a 23 el número de vertederos cuando sólo estaban operando 5; en consecuencia, se multiplicó notablemente el caudal del río, inundando violentamente las áreas bajas. Otros factores que dificultaron el escurrimiento de las aguas en momento de crecida están asociados con la realización de obras por parte del Estado dentro del propio valle de inundación del río Reconquista, como fueron los rellenos sanitarios del CEAMSE tales como en la zona de Bancalari (en 1977-1979) o la autopista Camino del Buen Ayre (en 1981).

**Figura N° 2: Talud entre Canal Aliviador y río Reconquista a la altura del puente de la calle Liniers (1985)**



Fuente: Proyecto de sistematización de la cuenca media y final del río Reconquista (DPH, MOSP, 1985).

Los inconvenientes técnicos locales fueron rápidamente identificados por los vecinos de los bañados como uno de los principales disparadores del problema de la gran crecida de fines de mayo de 1985. En esa ocasión las aguas afectaron con gran virulencia a los habitantes de bajos recursos de los barrios próximos al río Reconquista, pertenecientes a la localidad de Troncos del Talar y a los asentamientos Los Tábanos y Villa Liniers. Ante el desastre, los vecinos se movilizaron y “presionaron” para que la

municipalidad, a cargo en ese entonces por el intendente radical Oscar Giordano (1983-1987), se encargara de destruir el talud (Figura N° 2) que restringía el paso de las aguas por el canal Aliviador (construido ya hacía cerca de 15 años). Con el permiso del gobernador Armendáriz (del mismo partido político), una retroexcavadora de la municipalidad hizo una abertura en el talud que la propia presión del agua se encargó instantáneamente de ensanchar y de terminar de tirar abajo<sup>32</sup>. Así el canal quedó conectado, brindado la finalidad que le otorga su nombre, por lo que sólo se alivian los efectos de las inundaciones. Por otro lado, desde ese entonces, la conexión posibilitó que las aguas contaminadas del río Reconquista alcanzaran de manera más directa otras zonas de las costas del bañado y de las islas del Delta; situación que se verá potenciada

<sup>32</sup> Esta información fue recopilada en entrevistas a distintos vecinos de Tigre y corroborada en otras a un empleado técnico de la empresa Pentamar SA.

de manera significativa con las obras del UNIREC a fines de la década siguiente, como se tratará más adelante.

En plena "crisis" hídrica y con una visión de largo plazo el gobierno de Armendáriz creó la Subsecretaría de Recursos Hídricos, sustituyendo la Dirección Provincial de Hidráulica- DPH-(que queda involucrada en la primera) como organismo responsable de la política hídrica, cuya conceptualización del manejo del ciclo del agua superaba al de simple ejecutor de obras. En el mismo año (1985) la precitada Dirección encargó los estudios y proyectos necesarios para la realización de nuevas obras sobre el río Reconquista y, en abril de 1986, en un contexto de fuertes protestas por parte de los damnificados, el Estado Provincial, bajo el citado Gobierno, decidió iniciar las obras de "Sistematización de la cuenca media e inferior del río Reconquista. 1º etapa", aumentando su capacidad de transporte.

Estas obras, a cargo del Ing. Juan Carlos Salas, comenzaron por la rectificación y canalización del tramo que se encuentra entre la R.P.N. 197 ("Puente la Taurita") y el puente de la autopista Acceso Norte ("Panamericana"); tramo al que se denominó como canal DPH (Figura N° 1, en Anexo V). A pesar que la firma Monterubianesi que había ganado la licitación de las obras aseguraba que el plazo fijado de 540 días se podría reducir, las obras fueron interrumpidas porque los plazos no fueron cumplidos, a lo que se sumó el contexto de crisis financiera que se vivía en la Provincia y el país hacia fines de esa década. Las obras hidráulicas sobre la cuenca del Reconquista volverán a aparecer en agenda pública en la década siguiente sin que se termine de "solucionar" el problema de las inundaciones.

Para fines de la década de los '80, los excesos hídricos no lograron calmarse, sino por el contrario, continuaron mostrándose bastante "rebeldes". En octubre de 1986, ocurre otra creciente del río Reconquista, cuyas consecuencias afecta a 4.000 evacuados, y a fines de

mayo de 1988, persistentes precipitaciones desmadran nuevamente el río, generando más de 20.000 evacuados en la cuenca media y baja (Kuczynski, 1993).

En esos años se realizan una serie de obras hidráulicas en varios de los arroyos que descienden de la barranca y atraviesan los bañados. En 1988 se llevan adelante obras de dragado y rectificación del canal del arroyo Las Tunas, en su tramo que va entre las vías del ferrocarril hasta el canal Aliviador (realizados por la empresa ASTARSA) y también del canal del arroyo Claro (realizado por la DPH). Junto a un posible interés general, en un contexto de reiteradas inundaciones, también se encontraba el interés de los empresarios (Supercemento-DYOPSA) a cargo de proyecto CUIB, puesto que esas obras permitirían que sus tierras sean un poco menos inundables y afectables por la contaminación que esos cursos de agua acarreaban.

Sin embargo, a fines de 1989 se produce una de las más significativas inundaciones de esa década. Los días 11 y 12 de noviembre ocurrió la segunda sudestada más importante,

según los registros efectuados desde 1905, con una cota que alcanzó los 4,06 m sobre el cero del semáforo del Riachuelo. La confiabilidad que se tenía sobre las anteriores obras hidráulicas, parcialmente ejecutadas (la conexión con el canal Aliviador y la construcción -en parte- de las obras de rectificación del canal DPH), generaron gran confusión entre los vecinos cercanos a ellas. Con motivo de los drásticos acontecimientos producidos (Foto N° 1) y el desconcierto de la población, el por

**Foto N°1: Inundación del 12 de noviembre de 1989. Avenida Cazón (Centro de Tigre)**



Fuente: archivo fotográfico de "Casa de fotografía García".

entonces gobernador de la Provincia, el Dr. Antonio Cafiero, debió realizar algunas aclaraciones sobre la eficacia de las obras de canalización ejecutadas en el río Reconquista, alegando que: "las obras [...] como las del Reconquista, fueron realizadas para luchar sólo contra las inundaciones provocadas por precipitaciones pluviales y no contra las sudestadas" (Clarín, 14/11/89: 27).

En síntesis, desde finales de los años '70 los actores económicos privados vinculados a "lo inmobiliario" comenzaron a avizorar la posibilidad de realizar grandes negocios a través de la transformación de enormes extensiones de tierras con base en los rellenos en los bañados, siendo el proyecto CUIB el ejemplo más paradigmático. En esos años se limitó el crecimiento de asentamientos y villas de emergencia, frenando con ello las posibilidades de ocupación sobre esas tierras inundables. Claramente, las políticas nacionales en cuanto a la reestructuración económica y la implementación de un Estado terrorista, las políticas urbanas Provinciales, como el apoyo abierto por parte de los gobiernos locales, apoyaron el desarrollo de esos los negocios urbanos en detrimento de las necesidades y los derechos de los grupos populares que también presionan sobre esas tierras ante falta de opciones en esa acuciante materia. En los ochenta, a pesar de presentar un contexto notoriamente menos reaccionario, esas condiciones generales no lograron revertirse, sino que se vieron profundizadas en un escenario de crisis social y urbana, en el que las reiteradas inundaciones aportaron lo suyo, alcanzando su momento más álgido en 1989. Varios de esos aspectos que pueden asociarse con una valoración negativa de esas tierras inundables terminaron constituyendo algunos de los factores esenciales para que el capital vea la posibilidad de desarrollar sus negocios inmobiliarios bajo la forma de UCs a partir del relleno de esas tierras. Sobre ello, precisamente, trata el capítulo que sigue.



## CAPITULO 8: NUEVAS FORMAS ESPACIALES EN LA URBANIZACION DE LOS BAÑADOS DE TIGRE DE LAS ULTIMAS DECADAS: URBANIZACIONES CERRADAS, RELLENOS Y CUERPOS DE AGUA

### 8.1. Las transformaciones urbanas en la periferia de la Región Metropolitana de Buenos Aires durante las últimas décadas: la expansión de urbanizaciones cerradas sobre territorios en pugna

La expansión de una economía global en la última década del siglo XX ha derivado en una serie de transformaciones políticas, económicas y culturales en la Argentina que tuvieron su correlato en la forma de producción del espacio urbano en varias de sus ciudades, pero especialmente en la RMBA, donde se encuentra su ciudad primada.

En los años noventa se consolidaron y ampliaron las políticas de reestructuración económica iniciadas a fines de la década de 1970. Durante la presidencia de Carlos Menem se profundizaron los procesos de desregulación y apertura de la economía, de disminución del Estado y de la asignación del gasto social, y se destruyó el modelo de industrialización por sustitución de importaciones. Estos cambios repercutieron de manera desigual en el mercado de trabajo; por un lado, se fortalecieron algunos pocos puestos de gran calificación y de remuneraciones muy altas, y por otro, se destruyeron los puestos de trabajos industriales, promoviendo el desempleo y aumentando las desigualdades en la distribución del ingreso<sup>1</sup> (Pírez, 2006).

Estos procesos redundaron en beneficios para los grupos medio-altos y altos y en perjuicios para la mayor parte de los estratos medios y, particularmente, para los grupos populares (Pírez, 2006). Los primeros se convirtieron en sujetos de consumo de un mercado formal de tierras cada vez más exclusivo, mientras que los segundos

---

<sup>1</sup> En 1991 la relación entre el 10% más pobre respecto al 10% más rico era de 15 veces, mientras que en 2001 esa relación había aumentado a 28,8 veces (Mignaqui y Szajnberg, 2003).

fueron empujados a una disminución en su capacidad de consumo (pauperización de los grupos de ingresos medios) o directamente a su exclusión, no dejándoles más escapatoria que consumir dentro del mercado informal de tierras, reproduciendo con ello sus condiciones de pobreza e indigencia. Desde los años noventa los nuevos productos inmobiliarios estuvieron dirigidos a los grupos altos y medio-altos consolidados y las fracciones ascendentes de los grupos medios, a los que Svampa (2001) consideró los "ganadores" de los procesos que se ejecutaron durante esta última etapa neoliberal.

Una vez puesta en marcha la paridad cambiaria (1 peso argentino = 1 dólar estadounidense) con el Plan de "Convertibilidad" a comienzos de los noventa, se reactivó el mercado inmobiliario y de la construcción que se encontraban en los ochenta profundamente estancados. Al reducirse la tasa de inflación, al abrirse líneas de crédito para las viviendas (cuyo sujeto de crédito eran los grupos de ingresos medio-altos) y al caerse las tasas de interés, se generó un terreno propicio para que parte significativo del capital financiero se volcara a la producción de bienes durables y de la construcción. Estas condiciones tornaron a los negocios inmobiliarios sumamente atractivos tanto para las empresas locales como para las empresas extranjeras que advirtieron la posibilidad de invertir en productos con altas tasas de rentabilidad, incluso comparativamente a las tasas de los países más desarrollados (tasas en Argentina del 12 al 20% de rentabilidad respecto a tasas del 5 o 7% de países como Estados Unidos, España o Inglaterra) (Mignaqui y Szajenberg, 2003)<sup>2</sup>.

En el ámbito de la periferia metropolitana, distintos autores coinciden en señalar a las mejoras y ampliaciones del sistema de autopistas metropolitanas, impulsadas por el Estado en los años noventa a través del sistema de concesión y peaje, como uno de los factores disparadores de las últimas transformaciones de ese territorio (Ciccolella, 1999; Torres, 2001). Esta articulación no debe pensarse como una relación lineal, sino

---

<sup>2</sup>Según estas autoras, para el caso de los *countries* por ejemplo, el mayor beneficio se obtiene de comprar tierras rurales, generalmente improductivas, a precios muy bajos (entre los 0,40 dólares a los 10 dólares, según sea la zona). Luego al constituirse el *country*, el valor del m<sup>2</sup> se incrementa en 40 dólares o más (sin infraestructura) y al construirse la vivienda, el m<sup>2</sup> alcanza los 350 dólares.

en tanto procesos, relaciones y estrategias que los actores, principalmente económicos privados, llevaron adelante en base a las oportunidades que dichas inversiones en infraestructura vial proporcionaron (Blanco, 2006).

Según Ciccolella y Baer (2009) las redes de autopistas se extendieron en los años noventa en 150 km; Buenos Aires-La Plata, Acceso Oeste y Ricchieri-Ezeiza-Cañuelas fueron algunas de las nuevas autopistas construidas, y el Acceso Norte (y sus diferentes ramales) y General Paz fueron las autopistas remodeladas y amplificadas. Ya en el nuevo siglo se anunciaba que se iban a ampliar las autopistas a una cantidad de kilómetros similar a la antes mencionada, pero ello fue cumplido parcialmente. Luego de la recuperación económica de 2003 sólo se incorporaron otros nuevos 80 Km de autopistas, evidenciando una respuesta limitada respecto al aumento del parque automotor ocurrido a mediados de esa década.

Rápidamente se produjo un proceso de valorización de los suelos influenciados por las autopistas expandiéndose sobre ellos los llamados “nuevos artefactos de la globalización”. Así, en determinados puntos de las zonas mejor conectadas se instalaron grandes centros comerciales (hipermercados y shopping), centros de entretenimiento (parques temáticos), complejos de oficinas de última generación y, sobre todo, se esparcieron nuevas formas residenciales: las UCs. Los nuevos artefactos creados y la sinergia entre ellos generada vienen cambiando la configuración espacial de la RMBA, pasando de una ciudad comparativamente más compacta (que se asemeja en ciertas tendencias generales al modelo europeo) a una ciudad claramente más dispersa, cuyo paradigma es la ciudad norteamericana de Los Ángeles.

Para Fernández Wagner (2009) las inversiones públicas en autopistas generaron plusvalías que fueron apropiadas privadamente por los desarrolladores de esos nuevos artefactos, pero especialmente por los vinculados a las UCs, al colocar suelo sin urbanizar tanto en los intersticios no urbanizados de la segunda corona como en buena parte de los suelos “vacantes” de la tercera corona. Así con estas obras de

infraestructura viales esas tierras quedaron, por lo menos por un lapso temporal (hasta avanzado la primera década del siglo XXI), a distancias más accesibles en tiempo de traslado (30 a 50 minutos) respecto al centro de la ciudad.

La localización de las UCs expresa su preferencia por la proximidad de los nuevos o remozados ejes viales. Según el trabajo de Szajenberg (2001), ya para los años noventa las UCs se distribuyeron de la siguiente manera: Acceso Norte un 72%; Acceso Oeste un 13 %; autopista Ricchieri-Ezeiza-Cañuelas un 9,5%, y autopista Buenos Aires-La Plata un 5,5%. Como podemos observar la expansión de las UCs continuó el patrón selectivo de localización en la zona norte donde ya predominaban estos emprendimientos en décadas anteriores.

El submercado de las UCs presenta una multiplicidad de productos que pueden ser agrupados, tal como lo hacen Mignaqui y Szajenberg (2003), bajo la siguiente tipología:

- A) Los “clubes de campo” (o *countries*): son complejos residenciales que nacieron como residencias no permanentes, con amplia oferta deportiva y de espacios verdes. Deben localizarse en áreas no urbanas. Su superficie oscila entre 3 y 450 hectáreas, y su densidad es baja con lotes entre 200 y 20.000 m<sup>2</sup>;
- B) Los “barrios cerrados”: son complejos residenciales para uso permanente, con equipamiento comunitario, por lo general de menor importancia que en los clubes de campo. Se pueden localizar en áreas urbanas y semiurbanas. Su superficie van entre 0,64 y 250 hectáreas y su densidad es baja a medio-baja, con lotes entre 200 y 9500 m<sup>2</sup>;
- C) Los “countries náuticos”: son una variante de los clubes de campo, cuya especificidad está centrada en infraestructura y marinas para deportes náuticos. La superficie va entre 3 y 345 hectáreas, su densidad es baja a medio-baja y sus lotes oscilan entre 550 a 1500 m<sup>2</sup>;
- D) Los “clubes de chacras”: son complejos cerrados con unidades residenciales de carácter semi-rural. La mayor parte de las superficies están destinadas a pequeñas

actividades agropecuarias, pudiendo contar con algunos equipamientos sociales, deportivos o culturales. Son, por lo general, los de mayor superficie, van entre 3 y 2.150 has. Su densidad es baja y sus lotes varían de 1.000 a 100.000 m<sup>2</sup>; y

E) Los “grandes emprendimientos o mega-emprendimientos, también llamados “pueblos privados” o “ciudades privadas”. Estos complejos urbanos ofrecen infraestructura y equipamiento para sus habitantes, variando en la envergadura de los mismos, siendo más importantes en el segundo de ellos. Dentro de las “ciudades privadas” puede existir centros educativos, de salud, centros de consumo como *shoppings* e hipermercados, etc. Su superficie promedio es de 867 hectáreas y los lotes promedio son de 965 m<sup>2</sup>.

Bajo la clasificación anterior la distribución de las UCs para los años noventa fue la siguiente: 59% correspondió a la categoría de barrio cerrado, el 29% a club de campo y el 12% a las restantes categorías (clubes de chacras, clubes náuticos y grandes emprendimientos) (Mignaqui y Szajnberg, 2003). Cabe recordar que las únicas figuras reconocidas por la legislación urbanística Provincial corresponden con los clubes de campo (Decreto-Ley N° 8912/77) y los barrios cerrados (Decreto N° 27/98).

El crecimiento de las UCs en las últimas décadas ha sido claramente vertiginoso. Según datos del trabajo de Fernández Wagner (2009) en los noventa se habían construido 378 UCs que ocupaban una superficie de 25.000 hectáreas y había significado la ampliación de más del 10% del área urbanizada de la región. Luego en la etapa post-crisis 2001/2002 se continuaron sumando otras UCs (163), alcanzado un total a mediados de 2007 de 541 unidades y una superficie ocupada estimada de 36.000 hectáreas, es decir una superficie cercana al doble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires<sup>3</sup>, pero con una densidad de habitantes notablemente inferior<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> La superficie de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es levemente mayor a 200 km<sup>2</sup> (20.000 hectáreas).

<sup>4</sup> Mientras que la relación entre habitantes/superficie ocupada (medida en hogares por hectárea) en el caso de las UCs de la RMBA era de 3,07 hogar/ hectárea (para el año 2007), en la CABA esa relación alcanzaba 51,22 hogares/hectárea (para el año 2001) (Fernández Wagner, 2009). A pesar de no ser dos datos rigurosamente comparables por la diferencia en los momentos de medición, las cifras nos aproximan a una realidad claramente contrastante en cuanto al consumo de tierra por habitante.

Según el informe de la DPOUT sobre UCs para el año 2007, elaborado por Fernández (2007), el 67% de las UCs se concentran en los municipios de la zona norte, liderando el fenómeno el municipio de Pilar con 133 unidades (24,6%), Tigre con 71 unidades (13,1%), Escobar con 45 unidades (8,3%) y San Isidro con 39 unidades (7,2%)<sup>5</sup>.

Otra de las características que adquirió el crecimiento de las UCs radica en el nivel de "consolidación" de estos emprendimientos (la relación de cantidad de lotes con construcciones y la cantidad de lotes aún vacantes) y en el nivel de aprobación (un cociente entre la cantidad de UCs y la cantidad de UCs aprobadas por la Provincia). Según afirma Fernández Wagner (2009), en base a datos del informe de la DPOUT elaborado por Fernández (2007), el nivel de consolidación para toda la región era del 57,6%, siendo mayor en la primera corona (88%) y menor a la mitad de la oferta en la tercera corona (47,9%)<sup>6</sup>. En esta última localización es donde se encuentran más del la mitad de las UCs en la región (53%). Por su parte, respecto al nivel de aprobación, el informe señala que el 38% de las UCs no estaban aprobadas por la Provincia. Esto significa que en un porcentaje para nada despreciable de estos emprendimientos vienen comercializando lotes sin la aprobación legal definitiva, siendo tan irregulares en relación a los aspectos jurídicos y dominiales como los asentamientos precarios considerados dentro del mercado informal de tierras.

Según el mencionado informe a mediados de 2007 existían 110.736 lotes en la RMBA, de los cuales 63.822 estaban edificados. La superficie ocupada estimada era de 36.000 hectáreas. Partiendo del supuesto que por lote construido existe un hogar, la razón de hogares por hectárea para la cantidad de lotes potenciales (es decir los 110.736 lotes) era de 3,07 (Fernández, 2007). Esto implica una significativa concentración de hectáreas por habitante, una sobreoferta de suelo urbanizado y un aumento en los costos de suministros de servicios e infraestructuras.

---

<sup>5</sup> Los otros distritos que forman parte de esa zona norte y que suman el porcentaje restante (13,8%) son: Exaltación de la Cruz, Zárate, Campana, San Miguel, San Fernando, Malvinas Argentinas, J. C. Paz y Gral. San Martín (Fernández, 2007).

<sup>6</sup> En la tercera corona existen municipios cuyo nivel de consolidación de UCs es inferior al 30%, tal es el caso de Luján (21,8%), Exaltación de la Cruz (22,6%) o Brandsen (26,7%).

La búsqueda de tierras económicas para el desarrollo de UCs en la periferia metropolitana próximas a las autopistas, derivó en una apropiación de tierras que hasta ese momento habían sido, por lo general, escasamente valoradas por ese mercado. Estas tierras periféricas que en décadas anteriores eran “lugar” de reproducción de los grupos populares bajo la forma de asentamientos y villas de emergencia, comenzaron a ser disputadas en los setenta, pero más intensamente en los noventa, por los actores económicos privados desarrolladores de los nuevos emprendimientos suburbanos cerrados. Desde ese entonces, las tierras alejadas del centro de la ciudad, accesibles por las remozadas y nuevas autopistas, constituyen la base de un lucrativo negocio inmobiliario, una vez urbanizadas y transformadas en esos productos suburbanos exclusivos, produciéndose con ello una intensa disputa por esas tierras entre los grupos menos favorecidos y los actores económicos privados vinculados a los negocios inmobiliarios. Y ello sucede, especialmente, en las áreas inundables o en las áreas degradadas en términos ambientales.

Con anterioridad a los años noventa la periferia metropolitana estuvo sujeta a procesos de producción de espacio urbano cuyos principales protagonistas fueron las empresas loteadoras, los trabajadores urbanos consumidores de esos lotes (que conformaban un mercado formal) y los grupos más desprotegidos (ya por fuera del mercado formal de tierras). Para comienzos de los ochenta se advierte una nueva forma del espacio urbano, llamada de asentamientos precarios, que pasa a engrosar ese mercado informal (antes integrado sólo por villas de emergencias y casas tomadas, hoteles y pensiones, especialmente, para el centro de la ciudad). Debido a las medidas económicas y políticas adoptadas durante los gobiernos de la última dictadura y del regreso de la democracia, esos asentamientos informales se vieron aumentados en dimensión y en número a lo largo de los años ochenta, a pasar que también fueron ocupadas grandes cantidades de lotes que habían quedado vacantes provenientes de la etapa anterior de los “loteos populares” (Cravino, 2009).

Las medidas económicas neoliberales adoptadas, la reorientación del Estado en cuanto a las políticas de acceso a tierras para los grupos populares (como una

disminución a ultranza de las políticas de viviendas de interés social), el aumento de las tarifas de servicios y de transporte privatizados, llevaron, entre otros factores estructurales, a un importante crecimiento de asentamientos y villas en la RMBA durante los primeros años de la década de los noventa, por lo menos hasta la crisis económica generada en 1995. Entre esa última fecha y el comienzo de la recuperación económica en 2003 se produjo un proceso de estancamiento sobre el fenómeno de los asentamientos informales acorde a la profundización de la crisis que aconteció durante todos esos años. A posteriori de 2003, con la recuperación económica que tuvo como base la salida de la Ley de Convertibilidad, el incremento de puestos de trabajos asociados a la reactivación de la industria, una mejora (limitada) en los ingresos de los grupos populares y una posición más permeable por parte del Estado ante las demandas de esos grupos, volvió a producirse un nuevo crecimiento de asentamientos informales en los últimos años (Cravino, 2009).

En términos generales entre 1991 y 2006 se viene produciendo un incremento de la población en asentamientos irregulares en toda el AMBA<sup>7</sup>, especialmente traccionado por su crecimiento en los municipios que la conforman. Según Cravino (2010) para 2006 la población en asentamientos y villas para toda el AMBA era de 1.065.864, distribuida en 129.029 habitantes para la CABA y 936.855 habitantes para los 24 municipios conurbados de la Provincia.

Como puede observarse en el Cuadro N° 1 ese incremento no sólo sobrevino en términos absolutos sino también en términos relativos. Mientras que en 1991 el 5,2% de la población total de los 24 municipios de la Provincia formaba parte de este tipo de asentamientos irregulares, en 2006 ese porcentaje trepaba al 10,1% de la población total. Asimismo, se desprende de ese cuadro que entre 1991 y 2006 la población de los 24 municipios sólo creció un 16,1%, mientras que el crecimiento de la población en asentamientos y villas fue de un 128%, es decir casi siete veces más (Cravino, 2010).

---

<sup>7</sup> Se entiende por AMBA el área formada por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y la suma de 24 partidos de la provincia de Buenos Aires, por donde se extiende la AGBA.



Cuadro N° 1: Población total y población en asentamientos y villas para los 24 municipios del AMBA (años 1991, 2001 y 2006) <sup>8</sup>								
1991			2001 <sup>9</sup>			2006		
Población	Población en A y V		Población	Población en A y V		Población	Población en A y V	
	Total	%		Total	%		Total	%
7.969.324	410.479	5,2	8.684.437	594.781	6,8	9.257.707	936.855	10,1

Fuente: elaboración propia en base a Cravino (2010).  
 Nota: A: Asentamiento; V: Villa miseria

Para 2006 la población en asentamientos y villas en los 24 municipios del AMBA era de 936.855 habitantes y ocupaban 6.187,2 hectáreas, por lo que la densidad de habitantes por hectárea era de 151,4 habitantes por hectárea (Cravino, 2010). A razón de 4,8 habitantes por hogar<sup>10</sup>, da un valor de 31,3 hogares por hectárea.

La espectacular valorización que ha sufrido el suelo urbano en los últimos años integra otro de los aspectos que se encuentra en la base de las limitaciones de acceso a la vivienda por parte de los grupos más desprotegidos (como también para una amplia franja de los grupos de medianos ingresos). Por ejemplo, entre 2002 y 2007 para el caso de la CABA el precio del suelo (promedio) en dólares estadounidenses aumentó un 626%, mientras que en los partidos del AMBA ese incremento (promedio), entre los años 2004 y 2007, fue del 117% para los municipios de la primera corona y del 46% para los de la segunda corona (Ciccolella y Baer, 2009).

El conjunto de estas limitaciones están indicando que el acceso al suelo urbano vía la informalidad, tal como sostiene Cravino (2010), está constituyendo la principal estrategia de acceso a la vivienda en los últimos años, especialmente, en la periferia

<sup>8</sup> Los datos de 1991 y 2001 corresponden a los Censos de Población de tales años. Los datos de 2006 provienen de INFO-HABITAT.

<sup>9</sup> Según Cravino (2010) en los datos del censo de 2001 existió un subregistro del fenómeno de los asentamientos y villas, derivado de la forma en que se tomó la muestra y de lo que se consideró como asentamientos informales.

<sup>10</sup> Esa cifra corresponde a la cantidad de habitantes estimada en hogares pobres.

metropolitana y que se distancia cada vez más de las condiciones de acceso a la vivienda por parte de los grupos medio altos y altos, que optan por vivir en UCs, es decir, bajo formas materialmente opuestas.

A pesar que no sean datos enteramente comparables, ya que no se realizaron en base a recortes espacio-temporal asimilables -la RMBA (2007) para el caso de las UCs y el AMBA (2006) para el caso de los asentamientos y villas-, es posible advertir una abrumadora desigualdad en cuanto a la apropiación de tierras entre unos y otros, mientras que la cantidad de hogares por hectáreas (potencial) para el caso de las UCs es de 3,07 hog./ha. , esa misma relación en el caso de los asentamientos y villas es de 31,3 hog./ha. Esta claro que esta profunda desigual apropiación del espacio urbano por parte de los extremos de la pirámide socioeconómica es insostenible en términos de justicia social.

## **8.2. Grandes transformaciones urbanas en un contexto de disputa por las tierras inundables de los bañados de las últimas décadas**

Las transformaciones en materia urbana dentro del ámbito de la RMBA encuentran en Tigre uno de los lugares de mayor significación y singularidad. En las últimas dos décadas se advierte un intenso proceso de expansión urbana que no posee parangones en la historia de la urbanización de ese distrito y que estuvo liderado por las nuevas formas adjudicadas a la etapa actual de la globalización: la expansión de autopistas, las UCs, los edificios de alta categoría (departamentos, oficinas y hoteles) y los centros de consumo y de entretenimientos, entre otros. Dentro de esas formas las UCs fueron las protagonistas de la última "oleada urbanizadora". Su importancia espacial radica tanto en la cantidad de superficie incorporada como la intensidad/velocidad en que se produjo ese proceso, así como también por su poder aglutinador de las otras formas inmobiliarias antes indicadas. Por otro lado, también los asentamientos y villas de emergencias tuvieron un papel destacado en el proceso

urbanizador de las últimas décadas, cuya participación en relación a las UCs ha sido claramente menor en términos espaciales (superficie ocupada).

El avance del área edificada en las últimas dos décadas es por demás significativo. En los mapas confeccionados para tres cortes temporales (1991, 2000 y 2008) (Figuras N° 2, 3 y 4, en Anexo V) puede observarse la intensidad de este proceso, en donde están discriminados los aportes de las UCs y de los asentamientos precarios y villas.

A comienzos de los noventa Tigre ofrecía ciertas “ventajas comparativas” que convertían a ese distrito en un gran atractivo para la implantación de inversiones inmobiliarias. La mejora en la accesibilidad vial una vez ampliada la infraestructura de la autopista Acceso Norte (ramales Tigre<sup>11</sup> y Campana), la relativa cercanía del distrito al centro de la aglomeración, la disponibilidad de grandes cantidades de tierras subvaloradas, la singularidad de su paisaje con abundante presencia de verde y agua, la predisposición y apoyo del gobierno municipal hacia las inversiones privadas (como detallaremos en el capítulo siguiente) y su pertenencia a una tradicional zona de expansión de los grupos más acomodados (la zona norte), constituyen, entre otros, algunos de los principales factores que incidieron para que el capital inmobiliario-financiero haya optado por reproducirse en esas tierras, en un contexto de gran euforia de propagación de capitales que estaba aconteciendo en gran parte de la década de los noventa.

La enorme cantidad de tierras “vacantes” hacían de Tigre, en términos de los negocios inmobiliarios del momento, un lugar único. La mayoría de esas tierras se localizaban en las áreas inundables pertenecientes a los bañados, bajo cota de los 5m (IGM). Allí se disponía aproximadamente de más de 5.000 hectáreas rurales muchas de ellas sin un uso productivo preciso, otras bajo aprovechamiento frutihortícola o forestal, otras como lugares de recreación sindical en clara decadencia y otras ocupadas por asentamientos y, en menor medida, villas de emergencia. Las

---

<sup>11</sup> Las inversiones en el ramal Tigre del Acceso Norte realizadas por la empresa concesionaria Autopistas del Sol SA. estuvieron claramente orientadas a la infraestructura de cabinas y peaje, más que a la ampliación de carriles y mejora sustancial de la calzada.

limitaciones ambientales (anegabilidad, inundabilidad, agua salobre, alta contaminación, etc.) hacían de esas tierras un sitio poco propicio para las actividades productivas por lo que muchas de ellas se habían mantenido con escasas transformaciones respecto de sus condiciones naturales. Por su parte, en el caso de los grandes terrenos sin un uso productivo definido, sus propietarios estaban a la espera de concreción del proyecto CUIB en el "corazón de los bañados", iniciado desde hacía más de una década. Dicha potencialidad inducía a que muchos de esos propietarios (sin necesidad de vender y sin realizar ningún tipo de inversión) optaran por retener sus tierras con el fin de obtener (bajo una lógica claramente especulativa) mayores rentas una vez que se concretara ese faraónico proyecto de grandes inversiones, valorizando inmediatamente las tierras circundantes.

El avance de las UCs en Tigre a comienzos de los años noventa se produjo sobre un contexto socioeconómico de pobreza. Los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda de 1991 (Instituto Nacional de Estadística y Censo, INDEC) expresaban parte de esa situación. Los hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) para todo el Municipio alcanzaban el 23% (porcentaje similar a el de los municipios de la llamada segunda corona). Pero esa realidad variaba en el territorio tigrense, siendo algunas de las áreas ya urbanizadas del bañado, linderas a esas tierras vacantes, las de peor situación. Por ejemplo, la fracción censal<sup>12</sup> 3 que corresponde con la localidad de Troncos del Talar, presentaba un porcentaje de hogares con NBI del 34%. En la fracción censal 10 perteneciente a las partes menos pobladas de Rincón de Milberg y Benavidez (próximas al eje de la R.P.N 27) ese porcentaje alcanzaba el 29,9%; en ambas fracciones existían asentamientos y villas de emergencias.

La cantidad de población servida con redes de agua corriente y de desagües cloacales completaba ese alarmante panorama; según datos del INDEC para el Censo de 1991 sólo el 29% de la población se encontraba servida con agua corriente en red y el 7% con el servicio de cloacas para ese distrito. A excepción de un sector de la localidad

---

<sup>12</sup> Debe recordarse que para este Censo no se pudo contar con información agregada a nivel de radio, la cual sería mucho más específica.

de Tigre centro, que estaba servido por ambas redes (de agua y cloacas), el resto de los habitantes del Municipio no era beneficiado con el acceso a esos servicios esenciales, cuya carencia forma parte, entre otras, de los causales para que se reproduzca las condiciones de pobreza, especialmente, asociado con los parámetros de salud (Ríos, 2002).

En la última década del siglo XX gran parte de las tierras inundables de los bañados estaban rodeadas de zonas edificadas pertenecientes a procesos de urbanización desatados durante la etapa anterior (1930-1976) y los primeros años de la etapa actual (1976-1989). El contexto edificado que encerraba a las tierras "vacantes" (como si fuera una letra "C" cuyas puntas miraban hacia las islas del Delta), estaba formado fundamentalmente por barrios con poblaciones de ingresos medio-bajos, asentamientos precarios o, incluso, villas de emergencia. Dadas las políticas implementadas desde 1976 (incluida la erradicación de villas de emergencia de la Capital Federal, cuyos efectos se sienten en los primeros años de la década siguiente) y las crisis socioeconómicas de fines de los ochenta, muchos de esas precarias áreas edificadas se encontraban, para comienzos de los noventa, en crecimiento y sus habitantes comenzaban a presionar sobre esas tierras inundables "vacantes" disponibles.

A pesar que la disputa por las tierras inundables de los bañados de Tigre comenzó a ponerse de relieve en los años setenta, fue recién en los noventa cuando la pugna por esas tierras adopta mayor dinamismo y complejidad. Desde este entonces, aquel territorio fue escenario donde se pusieron en juego las lógicas y estrategias diferenciales de los actores sociales que produjeron esos espacios urbanos; por un lado, los empresarios inmobiliarios vieron la posibilidad de mercantilizar esas tierras, transformarlas de manera radical para obtener la base de sus productos exclusivos, reproducir los capitales invertidos y obtener amplios márgenes de ganancias con ellas; por otro lado, los grupos más empobrecidos consideraron a esas tierras, hasta ese momento desvalorizadas, una de las pocas opciones que el mercado y el Estado les había dejado para satisfacer sus necesidades de vivienda dentro de la ciudad. Las

formas resultantes que viene adquiriendo el espacio urbano en los bañados desde los noventa expresan, precisamente, la materialización de las estrategias de los distintos grupos en la producción de esos espacios.

Tanto la población en asentamientos y villas como la superficie ocupada por ese tipo de hábitats informales no cesan de incrementarse desde los años noventa (a pesar de tener momentos sin crecimiento) (Cuadro N° 2). Según un estudio de Cravino (2010) la población en asentamientos y villas en Tigre para 1991 era de 18.804 habitantes y representaban el 7,3% del total de sus habitantes. Esos valores y porcentajes se incrementaron en 2001 (a pesar de los subregistros) y para 2006 la población en ese tipo de hábitats alcanzó los 51.641 habitantes, los cuales representaban el 15,7% de la población total de Tigre. Si observamos el incremento de población total de Tigre entre una fecha y otra (1991-2006) ese porcentaje fue del 27,4%, mientras que el incremento de población en asentamientos y villas para esos cortes temporales fue del 175%; es decir, una diferencia de más de seis veces entre ambos momentos. Para el 2006, de acuerdo al trabajo de Cravino (op. cit.), la superficie ocupada por estas formas de hábitat informales era de 317,3 hectáreas.

**Cuadro N° 2: Población total y población en asentamientos y villas Municipio de Tigre (1991, 2001 y 2006)<sup>13</sup>**

1991			2001			2006		
Población	Población en A y V		Población	Población en A y V		Población	Población en A y V	
	Total	%		Total	%		Total	%
257.922	18.804	7,3	301.223	25.747	8,5	328.760	51.641	15,7

Fuente: elaboración propia en base a Cravino (2010).  
 Nota: A: Asentamiento; V: Villa miseria

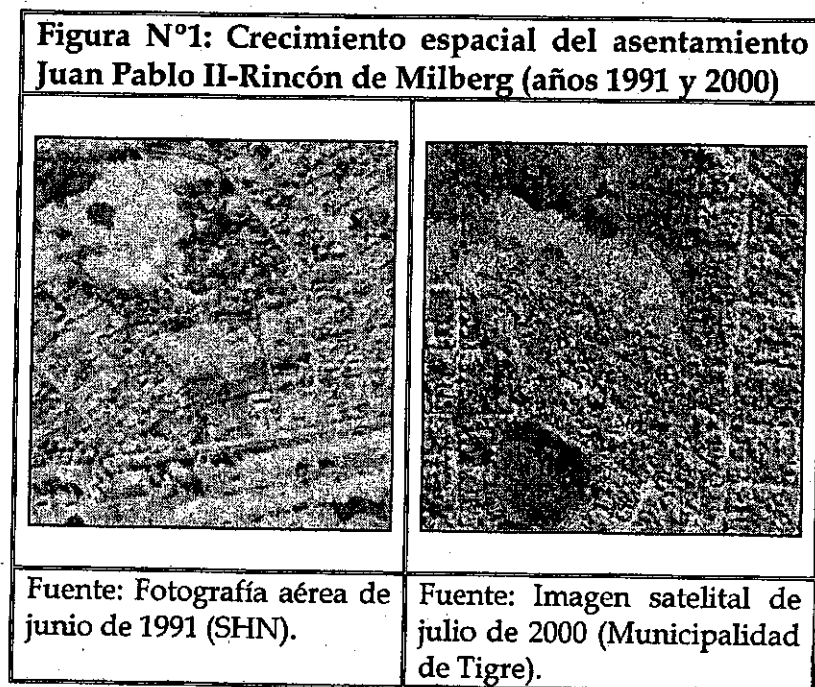
La mayor parte de los asentamientos y villas del municipio de Tigre se encuentran en tierras bajo tenencia privada, pertenecientes a las áreas inundables de sus bañados. Según datos de INFOHABITAT (2006) (Cuadro N° 1, en Anexo II) existían en los

<sup>13</sup> Los datos de 1991 y 2001 corresponden a los Censos de Población de tales años. Los datos de 2006 provienen de INFOHABITAT.

bañados para esa fecha 21 asentamientos y villas con una población estimada 43.650 y una superficie ocupada de 221,3 hectáreas. Ello significa que las tierras inundables de los bañados concentran el 84,5% de la población de asentamientos y villas y el 69,7% de la superficie ocupada por ellas respecto a los valores de referencia para todo el Municipio indicados en el Cuadro N° 1 para el año 2006.

La mayoría de esos asentamientos y villas se originaron hacia fines de la etapa de industrialización por sustitución de importaciones, entre los años 1960 y 1975 (como ya hemos señalado en el capítulo 6). Luego se produjo un freno durante los años de la dictadura, con el regreso de la democracia surgieron algunos nuevos (como por ejemplo El Ahorcado) y en los primeros cinco años de la década de 1990 aparecen varios más (tal es el caso de Las Tunas). Pasada la crisis de 2001-2002 prácticamente no surgieron nuevos asentamientos y villas (salvo El Indio y el identificado como S/N2 en Rincón de Milberg, según información de INFOHABITAT y del Municipio). Se estima, sin embargo, de acuerdo a los datos recolectados, que se produjo una mayor densificación en los asentamientos y villas existentes luego de la recuperación económica del 2003. Ello claramente podría estar relacionado a que las tierras de posible expansión en el ámbito de los bañados están siendo destinadas al submercado de tierras de las UCs, sumado también a la actitud repulsiva que ha adoptado la gestión municipal hacia esos grupos y tipo de hábitats desde finales de los setenta (como profundizaremos en el Capítulo 9).

A modo de ejemplo, en los primeros años de la década de 1990 se inició la toma de tierras privadas de un sector inundable deshabitado de Rincón de Milberg, localizado a 300 metros detrás de la estación terminal de la línea de colectivos 60, próximo a la entrada del Club de campo Náutico Hacoaj sobre la R.P.N 27 (Figura N° 1). Así nació el asentamiento Juan Pablo II que adoptó un trazado en damero acorde al contexto urbanizado de los espacios linderos. En la imagen satelital del año 2000 se puede observar la expansión mencionada y la mayor densificación dado la cantidad de viviendas, respecto de la fotografía aérea de 1991.



### 8.2.1. Las urbanizaciones cerradas y otros productos inmobiliarios como nuevas formas de espacio urbano

Como se ha indicado al comenzar este capítulo, el municipio de Tigre se encontraba hacia 2007 en un segundo puesto entre los distritos con mayor cantidad de UCs dentro del contexto metropolitano. A partir de los años noventa Tigre ha sido objeto de importantes transformaciones de su territorio. Entre las formas materiales protagonistas de esos cambios se destacan las UCs sobre rellenos, los edificios de categoría destinados a diferentes usos (viviendas, oficinas, hotelería) y los centros comerciales y de entretenimientos.

Sin lugar a dudas dentro de estas últimas formas sobresalen las UCs. Ello se vincula con que, en las últimas dos décadas, esos emprendimientos fueron los de mayor extensión espacial, el principal motivo de localización del resto de los productos inmobiliarios, y los participantes más destacados en la formación de nuevos rasgos geográficos en el paisaje de los bañados. Durante los años noventa y parte de la primera década del nuevo siglo, las UCs son las protagonistas de ese peculiar



proceso urbanización. Luego, a pesar de continuar expandiéndose, entran en un proceso de consolidación de las unidades existentes y de menor cantidad de nuevos lanzamientos. Ya hacia el año 2006 los edificios de departamentos, oficinas y hotelería son los que toman la posta en cuanto a la cantidad de emprendimientos inaugurados y superan a las UCs en ese aspecto. Esta dinámica puede observarse comparando los Cuadros N° 1 sobre UCs y N°2 sobre edificios (en Anexo IV).

Según registros de la municipalidad de Tigre para fines de 2008 se contabilizaban 99 UCs (construidas y proyectadas), considerando a cada uno de los barrios cerrados que componen los dos grandes mega-emprendimientos como unidades individuales (por ejemplo, los 13 barrios inaugurados hasta 2008 de la mega-UC Nordelta). En la actualidad cerca del 40% del territorio continental de este distrito está ocupado por estas nuevas formas urbanas (construidas o en etapa de proyecto) (Figura N° 4, en Anexo V).

La distribución espacial de las UCs (construidas o en etapa de proyecto) en todo el territorio tigrense es claramente concentrada en la zonas pertenecientes a tierras inundables de los bañados por debajo de la curva de nivel de los 5m (IGM). En base a los registros de "nuevas urbanizaciones" realizado por la Secretaría de Economía y Hacienda de la municipalidad de Tigre (de finales de 2008), se observa que dos tercios de la cantidad total de UCs de ese distrito se ubican en las tierras inundables de sus bañados, las cuales concentran la mayor cantidad de hectáreas dada la gran dimensión de algunos de esos emprendimientos.

Veamos a continuación algunas de las características que adoptan estas nuevas formas urbanas (UCs, edificios de categoría y centros comerciales y de entretenimientos), en el proceso de urbanización de los bañados de Tigre de los últimos tiempos, para tener una idea de las transformaciones por ellas generadas.

## 8.2.1.1. Urbanizaciones cerradas

El desembarco de las UCs en el área de los bañados, tal como lo señalábamos en el capítulo anterior, se había iniciado entre finales de las décadas de 1970 y la de 1980, con la inauguración de los clubes de campo Boat Center y Náutico Hacoaj, respectivamente. Esas dos urbanizaciones sumaban una superficie de 202 hectáreas, constituyendo las punta de lanza de los que iba a suceder en los años noventa. Como puede advertirse en la sistematización de los datos en el Cuadro N°1 (Anexo IV), las UCs adoptan un fuerte impulso a partir de mediados de esa última década. Luego de la crisis 2001/2002, el crecimiento es más moderado producto de la consolidación de los emprendimientos anteriores y de la menor disponibilidad de tierras rurales para ser destinadas para nuevos productos.

De un análisis de la información detallada en el Cuadro N° 1 (Anexo IV) puede notarse el vertiginoso crecimiento de las UCs y de la superficie por ellas ocupadas durante las últimas dos décadas. Este incremento no fue homogéneo, sino que tuvo algunos momentos de mayor desarrollo que otros. El cuadro que se presenta a continuación (Cuadro N° 3) resume lo ocurrido entre los años 1976 y 1989 y en los años posteriores a 1990, agrupados en cuatro quinquenios.

<b>Cuadro N° 3: Expansión de urbanizaciones cerradas en los bañados de Tigre durante las últimas décadas</b>					
<b>Período</b>	<b>Cantidad de unidades</b>	<b>Superficie ocupada (en hectáreas)</b>	<b>Cantidad de unidades acumuladas</b>	<b>Superficie ocupadas acumuladas (en hectáreas)</b>	<b>Incremento en superficie (en %)</b>
1976-1989	2	202	2	202	
1990-1994	4	159	6	361	78,7
1995-1999	24	2.776	30	3.137	862,3
2000-2004	8	519	38	3.656	16,7
2005-2009	11	379	49	4.035	10,4
<b>Totales</b>			<b>49</b>	<b>4.035</b>	
<b>Fuente: elaboración propia, en base a información del Cuadro N° 1 (Anexo IV)</b>					

Entre 1990 y 1994 la cantidad de UCs pasó de 2 a 6 emprendimientos y la superficie ocupada de 202 a 361 hectáreas, es decir, que el incremento en términos de superficie fue poco menor al 80%. En el quinquenio siguiente, entre 1995 y 1999, se produce el “gran salto”, al incorporarse 24 nuevas UCs que aportaron 2.776 hectáreas (aquí se incluye Nordelta como un todo, con 1.643 ha.)<sup>14</sup>, totalizando 30 UCs y una superficie acumulada de 3.137 hectáreas. En este último lapso, el incremento en cantidad de hectáreas ocupadas fue superior al 862%, siendo los años 1995 y 1996 los de mayores inauguraciones de UCs hasta el momento, con 5 y 9 emprendimientos, respectivamente. Entre los años 2000 y 2004, se añaden otras 8 UCs que incorporan 519 hectáreas más, contabilizando 38 emprendimientos y sumando un total de 3.656 hectáreas hasta ese último año. Aquí el incremento entre un período y otro fue de casi un 17%. Para finalizar, en los últimos cinco años, entre 2005 y 2009, se agregan otras 11 UCs que aportan 379 hectáreas, sumando un total de 49 unidades y una superficie de 4.035 hectáreas. En este último caso el aumento en términos de superficie ocupada es claramente menor, alcanzando algo más del 10%.

Si tomamos en cuenta los valores totales de unidades y de hectáreas ocupadas por las UCs en los bañados (49 unidades y 4.035 hectáreas), la superficie promedio por unidad es de 82 hectáreas. En realidad existe un amplio rango de superficies ocupadas por UCs dentro de ese universo, el cual puede variar desde unidades de tan solo una hectárea, tal es el caso de los barrios cerrados Chingolo 102 o Santa Marina, como otros emprendimientos de varios cientos de hectáreas, conocidos como las mega-UC, con 713 hectáreas<sup>15</sup> y 1.643 hectáreas, para los casos de Villa Nueva y Nordelta, respectivamente (véase Cuadro N° 1, en Anexo IV).

---

<sup>14</sup> Cabe aclarar que en esa cifra está incluida la mega-UC Nordelta como una sola unidad, cuando en realidad son 12 los barrios cerrados habilitados o en construcción al momento de escritura de esta tesis.

<sup>15</sup> Esta cifra corresponde a las hectáreas que el complejo Villa Nueva tiene en Tigre, si se suman las hectáreas que ese complejo tiene en Escobar (los barrios cerrados San Benito y San Marco), la superficie total asciende 855 hectáreas. El complejo Villa Nueva todavía tiene posibilidades de expandirse en predios “vacantes” (seguramente a la espera de una mejor oferta) tanto en uno como en otro municipio.

Las UCs en los bañados pueden agruparse según el tipo de emprendimiento cerrado que se trate, esto es, en: clubes de campo (*countries*), barrios cerrados y mega-UC. Dentro de los emprendimientos existentes en los bañados, la figura más utilizada es la del barrio cerrado, a excepción de cuatro clubes de campo y dos mega-UC. En términos generales, los clubes de campo son los que presentan mayor cantidad de infraestructura social y deportiva como también superficies verdes por habitantes (entre ellos se encuentran las primeras UCs del Municipio, tales como Boat Center; Club Náutico Hacoaj; Marinas Golf y Pacheco Golf Country Club). Tres de esos cuatro clubes de campo ofrecen una amplia disponibilidad de espacios verdes debido a la presencia de amplios campos de golf (de entre 9 y 18 hoyos). Los barrios cerrados, por su parte, generalmente constituyen una propuesta más económica y discreta, aunque muchos de ellos están en proceso de ampliación de infraestructuras y servicios. Por último, las mega-UCs están formadas por un conjunto de barrios cerrados, y ofrecen infraestructuras y servicios bastante similares al resto de la ciudad "abierta".

El caso Nordelta es el más paradigmático<sup>16</sup> de las mega-UCs, no sólo porque en ella existen colegios, sanatorios, supermercado, centro de compras, restaurantes, sino que además en determinados sectores de la misma se están construyendo espacios urbanos de alta densidad, donde ya no predominan las viviendas unifamiliares como en el resto de las UCs suburbanas (característica hasta el momento definitorias de las mismas), sino los edificios multifamiliares de departamento, oficinas y hoteles. Coincidimos con Collado y Menger (2006) quienes afirman que con estos emprendimientos se ha inaugurado, desde finales de los noventa, una nueva etapa de UCs a la que han llamado de "urbanización suburbio".

El lugar de emplazamiento de las UCs en los bañados también ha sido bastante desigual. Desde los emprendimientos que se han localizado en las partes menos

---

<sup>16</sup> Las peculiaridades que presenta Nordelta han convertido en ese mega-emprendimiento en un caso de estudio abordado desde distintas disciplinas que trabajan con las problemáticas urbanas. Además de los trabajos de Janoschka (2002; 2003) centrados en ese caso, se encuentran las tesis de maestría de Collado (2006), y Leone (2007), y la tesis de doctorado de Girola (2008).

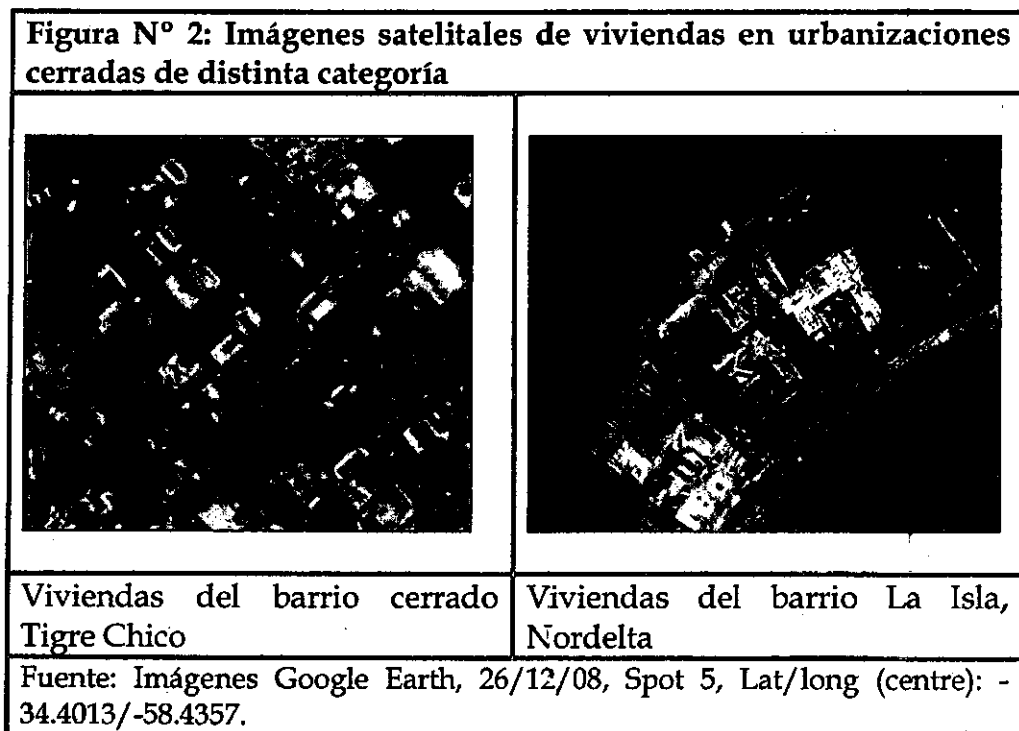
accesibles y alejadas (por lo menos para lo que era el contexto de los años noventa), situación que les ha permitido a las empresas partícipes comprar terrenos sumamente económicos y desarrollar emprendimientos, generalmente, de grandes dimensiones, hasta aquellos emprendimientos que se ubicaron en las proximidades de las partes más urbanizadas, especialmente en las localidades de Tigre centro y de Rincón de Milberg. Debido a la existencia de terrenos disponibles de pocas hectáreas y relativamente más costosos las UCs en el último de los casos alcanzaron dimensiones más pequeñas. Luego del surgimiento de las mega-UC Nordelta (1996) y Villa Nueva (entre los años 1997 y 2006, para el primero y el último de los barrios que la componen, respectivamente), la disponibilidad de terrenos amplios comenzó a mermar. Como reflejo de ello, a excepción de la UC El Encuentro (de 110 hectáreas), ninguna de las UC inauguradas posterior a la reactivación económica del 2003, alcanzó una superficie mayor de un centenar de hectáreas (Cuadro N° 3). Al mismo tiempo, los terrenos que habían quedado vacantes se tornaron sensiblemente más caros, aumentando los costos generales de los nuevos emprendimientos que se quisieron encarar.

En cuanto a las categorías de las UCs en los bañados tigrenses, es posible hallar una amplia variedad de opciones, en base a los servicios e infraestructuras que éstas ofrecen y la dimensión de los lotes. Allí se pueden encontrar desde barrios cerrados que proporcionan solamente seguridad y servicios en red (agua, cloacas, luz, teléfono, etc.) y con lotes promedio de 400 m<sup>2</sup> (tal es el caso del barrio cerrado Tigre Chico), hasta otros emprendimientos suburbanos cerrados que brindan un amplio abanico de servicios e infraestructuras sociales y deportivas exclusivas, con lotes promedio de 1.000 m<sup>2</sup> (como es el caso de Club de Campo Náutico Hacoaj). Existen, también, UCs con lotes de mayores dimensiones cuyas superficies alcanzan los 5.000 m<sup>2</sup>, tal el caso del exclusivo barrio La Isla, perteneciente a la mega-UC Nordelta<sup>17</sup>. En las imágenes que se presentan, en la página siguiente, en la Figura N° 2 es posible

---

<sup>17</sup> En este barrio de Nordelta los propietarios de las empresas desarrolladoras y constructoras se reservaron las mejores localizaciones en lotes que suman aproximadamente 3 hectáreas (30.000 m<sup>2</sup>), para el Lic. Eduardo Constantini, y 2,25 hectáreas (22.500 m<sup>2</sup>), para el Ing. Julián Astolfoni.

observar esas diferencias en cuanto a la superficie de los lotes y a las dimensiones de las viviendas allí construidas.



En general, al igual que en otras UCs de la periferia metropolitana, estos emprendimientos presentan una forma espacial que rompe con el trazado urbano en damero o cuadrícula (de herencia colonial), constituida por calles y manzanas, además de su cerramiento perimetral y de accesos vigilados que los definen. En este tipo de producto inmobiliario predominan las calles curvilíneas y en pocos casos se observa el tradicional amanzanamiento que establece calles rectilíneas; de hecho, es muy común que abunden los famosos *cul de sac*, que son por demás escasos en la ciudad “abierta”. Precisamente, estas características propias, entre otras, hacen a las UCs un producto singular, otorgándole mayor valor agregado por constituir una forma de urbanización diferente. Esas notables diferencias respecto del entorno urbano en el que se enmarcan, son las que, según los especialistas, participan de los procesos de micro fragmentación socio-espacial que se encuentran en los lugares de

la periferia de la RMBA donde las UCs se implantan, considerando que sus vecinos pertenece muchas veces a grupos de bajos ingresos.

**Foto N°1: Trama urbana organizada en función de los cuerpos de agua**



Fuente: Inmobiliaria OTyS  
(www.otys.com.ar)

En el caso de los emprendimientos suburbanos cerrados de los bañados tigrenses, a esta descripción general en cuanto a la forma espacial que adoptan, debe agregársele dos rasgos distintivos: los rellenos como estrategia técnica de mitigación y la presencia nuevos cuerpos de agua (lagos, marinas y canales) como resultado de la anterior. Estos rasgos geográficos, de "condición acuática", adquieren una importancia singular en la medida en que el entramado urbano de ese

tipo de emprendimientos se organiza y dispone en relación ellos, diferenciándose tanto de la forma de la traza urbana preexistente en el Municipio, como de la gran mayoría de las UCs del resto de la periferia de la RMBA (Foto N° 1).

Muchas de las UCs que se expandieron en los bañados adoptan el nombre comercial de "barrios/urbanizaciones náuticas", dado su acceso directo al agua, al encontrarse sobre las márgenes de algún curso de agua (río o canal) o porque contienen en su interior cuerpos de agua (lagos y lagunas), que posibilitan la realización de deportes náuticos y de prácticas recreativas. La presencia de este tipo de emprendimientos "junto al agua" torna singular la oferta que presenta Tigre en el contexto bonaerense del submercado inmobiliario de las UCs.

Los especialistas en *marketing* y publicidad de estos emprendimientos han puesto su empeño en convertir a los bañados tigrenses y, especialmente, a lo que han llamado de "Nuevo Tigre", como sinónimo de viviendas exclusivas con acceso al agua. Sin embargo, no debe pensarse que todas las UCs de los bañados cuentan con ese rasgo

diferencial. Por el contrario, la mayoría de los lotes existentes en ellas no son frentistas a los lagos, marinas, canales o cursos de agua; ello es sólo para un porcentaje aún minoritario. Así y todo, en los últimos años se han lanzado emprendimientos que apuntan a alcanzar una mayor proporción de lotes frentistas al agua, como es el caso de Albanueva. De los 284 lotes de esta UC en construcción, 214 son frentistas al canal; las publicidades que aparecen en los diarios bautizan a ese emprendimiento como “el barrio náutico con mayor cantidad de amarras de Buenos Aires” (La Nación, Suplemento Countries, 02/06/07).

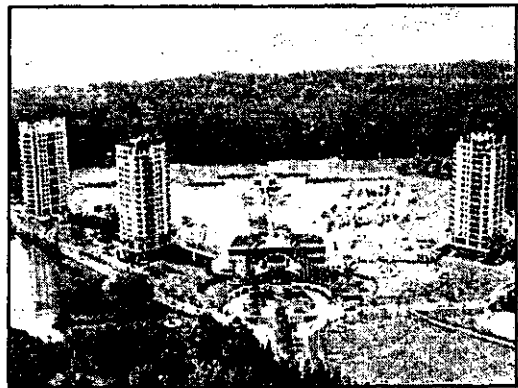
Las particularidades en torno a esos nuevos rasgos distintivos de las UCs (rellenos y nuevos cuerpos de agua), especialmente, en lo que respecta a las formas que estos adoptan, la manera en que han sido producidos y las consecuencias adversas a ellos asociados, serán abordadas en el último apartado de este capítulo. A continuación avanzaremos en la presentación de algunas de las características más sobresalientes de los otros productos inmobiliarios.

#### 8.2.1.2. Edificios de departamentos, oficinas y hotelería

La expansión de UCs en tierras de los bañados, acontecida a partir de la última década del siglo XX, fue acompañada en importancia por otra forma y producto inmobiliario: los edificios destinados, principalmente, al uso de vivienda, de oficinas y de hotelería (los últimos usos claramente de menor importancia que el primero, pero de sensible crecimiento). Como puede advertirse en el Cuadro N° 2 (Anexo, IV), fueron escasos los edificios construidos en los años noventa; la gran mayoría de esas edificaciones (hasta la fecha de escritura de esta tesis) se desarrollaron en la primera década del presente siglo y, más específicamente, a partir de la recuperación económica posterior al año 2003, siendo los últimos años de esa década los de mayor cantidad de lanzamientos (9 emprendimientos en 2007 y 11 emprendimientos en 2009).



Foto N° 2: Edificios de la UC  
Marinas Golf



Fuente: foto extraída de página web:  
[www.marinasgolf.com.ar](http://www.marinasgolf.com.ar)

Los primeros edificios construidos en tierras de los bañados, destinados al uso de vivienda, pertenecen al emprendimiento Marinas Golf (Foto N° 2), bajo desarrollo de la empresa Salpe SA. (de la familia Ignoto). La primera etapa de este complejo que procura imitar el modelo de edificios con marinas, tal como los que se encuentran en el sur de la Florida, consistió en la edificación de tres torres de 15 pisos cada una con departamentos de 3 a 4 dormitorios que

salieron a la venta a mediados de los noventa. Más adelante, en una segunda etapa, el desarrollo se completará con otras tres torres (dos para vivienda y una con destino a hotel), poniendo a la venta un total de 190 departamentos. Por su parte, también a mediados de esa década, el Club de Campo Náutico Hacoaj puso a la venta sus primeros ocho edificios *dormies* de tres pisos de altura cada uno, que fueron completados con otros cinco en 2006, en una segunda etapa.

El surgimiento de estas construcciones en altura, en zonas todavía alejadas de los bañados (especialmente para el contexto de mediados de los años noventa), es replicado, a fines de esa década, por otras torres en el centro de Tigre (bastantes más modestas comparativamente a las del emprendimiento Marinas Golf, por lo menos en un comienzo). Allí las inversiones realizadas por el Estado (Municipal y Provincial), tales como la moderna estación del ferrocarril Mitre y la nueva estación fluvial, el remozamiento del paseo Victorica, la construcción de las Avenidas de las Naciones Unidas (hoy, Ricardo Ubieto), junto a las inversiones privadas tales como el ramal Tigre del Acceso Norte, el Tren y Parque de la Costa, entre otras, dispararon la valorización inmobiliaria de esa parte del bañado, cuya principal propuesta consistió en el edificio de departamento, dada la alta densidad edilicia de esa zona. En 1998 se

crea el primer emprendimiento, más precisamente en el exclusivo sector de la Isla; el mismo consiste en un pequeño complejo de dos edificios de tres pisos, efectuado por la firma Sánchez-Elía-Sepra/Hug SA., bautizado con el nombre de Tigre Park. Al año siguiente, en 1999, en la parte cercana a la nueva estación de trenes TBA, menos valorizada que la anterior, la firma Mieres Propiedades lanzó su primer complejo de edificios en altura llamado Torres de Tigre, fácilmente reconocibles al llegar a Tigre en cualquiera de los medios de transporte. Ese complejo consta de dos torres de 15 pisos, con departamentos pequeños de entre 45 y 60 m<sup>2</sup>, destinado al mercado de los grupos de ingresos medios y medio-altos.

Impulsado por las torres anteriores y las inversiones públicas, llegan otras propuestas de edificios al centro de Tigre, pero esta vez de gran altura y destinados a los grupos más selectos. En el año 2000, el primero en presentarse fue el emprendimiento Solares de Tigre, desarrollado por la firma DKS Developers junto al multimillonario norteamericano David Rockefeller en terrenos sobre la margen derecha del río Tigre, próximos al puente de la calle Rocha, donde se encontraban antiguamente un conjunto de guarderías náuticas y un astillero. Este emprendimiento consistía en cuatro torres de 25 y 30 pisos, totalizando 632 departamentos, más de 79.000 m<sup>2</sup> y una inversión de 65 millones de dólares. Finalmente el magnate de los negocios no decidió invertir y la firma DKS Developers entró en convocatoria de acreedores luego de la crisis de 2001/2002. En 2006 las firmas EIDICO y Marolda Inmuebles, adquirieron ese mismo predio y quisieron mantener la apuesta de un emprendimiento en altura de grandes dimensiones, pero sólo con dos torres (aunque más altas, de 35 pisos), llamado de Torres de las banderas. Hasta el momento la propuesta no logró concretarse, puesto que no se pudo alcanzar la suscripción de la totalidad de las unidades que requiere el sistema fiduciario que lleva adelante EIDICO<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> Un camino similar recorrió otro proyecto de ese mismo grupo empresario, asociado esta vez con capitales nacionales y extranjeros (DYPSA International), llamado de Row-Palcos del Rowing (lindero al legendario Rowing Club de Tigre). El proyecto consistía en dos edificios de altura con departamentos exclusivos (de hasta 270 m<sup>2</sup>). A un año de su lanzamiento (fines de 2007), los desarrolladores no cumplieron con los tiempos y no saben si el proyecto se frenará o mutará en otra cosa. Los clientes compradores iniciaron acciones legales por las cuotas pagas hasta ese momento.

En plena crisis socio-económica de los años 2001/2002 se lanzaron al mercado dos emprendimientos en altura que significaron para los desarrolladores de UCs la posibilidad de asirse de liquidez, tan necesaria en esos momentos<sup>19</sup>. Las torres Terrazas de Santa Bárbara (para la UC homónima) y Condominios de la Bahía en el barrio de Portezuelo (para la mega-UC Nordelta), indicaron el camino a seguir que se repetirá, de manera más intensa, luego de la recuperación económica del año 2003 y, principalmente, en estos últimos años de la década: la inauguración de edificios torre dentro de UCs. Como puede observarse del Cuadro N° 2 (Anexo IV), de los 42 emprendimientos de este tipo, estrenados durante estas dos últimas décadas, que comprenden 151 torres de 8 pisos promedio, más de 5.000 departamentos y una inversión bastante superior a los 600 millones de dólares, las dos terceras partes se encuentran dentro de UCs y el tercio restante en la localidad de Tigre centro.

Casi un tercio de todas esas torres, como se desprende del Cuadro N° 2 (Anexo IV), corresponde con emprendimientos inaugurados, especialmente, dentro de los barrios de mayor densidad poblacional de la mega-UC Nordelta: Portezuelo, Centro Urbano Norte y Bahía Grande<sup>20</sup>. Esa nueva zona urbana de los bañados, ubicada en las proximidades de la R.P.N. 27, a la que se debe sumar el centro comercial, supermercado y complejo de cines (a inaugurarse prontamente), configuraran un nuevo nodo de centralidad en el municipio que entrará en competencia no sólo con el centro de Tigre, sino con otros centros o áreas de centralidad de la zona norte. Claramente Nordelta constituye un punto de quiebre en la producción de espacio suburbano ya que como habíamos mencionado, se está produciendo formas espaciales asociadas tradicionalmente con la "ciudad", esto es, edificios en altura de mayor densidad poblacional, calles, veredas, plazas, semáforos, oferta de servicios e infraestructuras varias, etc. El capital privado está construyendo ciudades exclusivas

---

<sup>19</sup> En el caso de la firma constructora Pentamar SA., la rápida venta de parte importante de esos departamentos les permitió afrontar, en ese momento crítico, las deudas que esta empresa había obtenido con los bancos (Entrevista a un gerente de esta firma, noviembre de 2007).

<sup>20</sup> En el plan director de Nordelta se prevé desarrollar otras dos zonas de alta densidad poblacional. Una cercana a la entrada principal que comunica al Camino Bancalari-Benavidez donde se encuentra el actual centro de informaciones de este complejo. La otra corresponde con la margen derecha del canal principal del barrio Bahía Grande donde se estiman habilitar edificios por 400.000 m<sup>2</sup> y una inversión de US\$ 400 millones. Según el master plan que la empresa publicita en su página web, esas zonas tendrán mayor cantidad de edificios que en la señalada con anterioridad.

y vigiladas, con derecho al paso y permanencia, plausible de ser usadas y consumidas sólo por algunos, configurando ciudades en ámbitos suburbanos cada vez más segregados socialmente y fragmentados espacialmente.

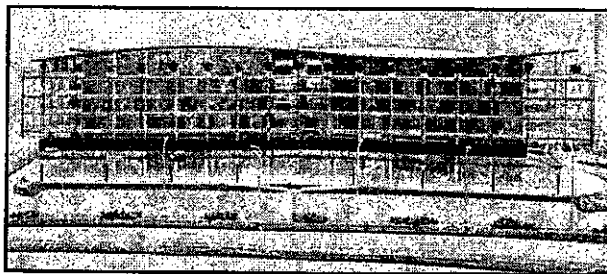
Otro de los destinos de los edificios construidos en tierra de los bañados durante esta última década, corresponde con el uso de oficinas. El crecimiento de este tipo de edificaciones, por lo general de altura más moderada, debe enmarcarse en el incremento que viene aconteciendo en este peculiar submercado, fundamentalmente, en determinados sectores de la zona norte irradiados por las la avenida General Paz y la autopista Acceso Norte (y sus distintos ramales)

Entre los emprendimientos dentro del área de estudio que comprenden los edificios destinados al uso de oficinas se destacan: Paseo de la Bahía (2004), Puerta Norte I y II (2009), en Nordelta; Santa María Park (2006), en la entrada de la UCs homónima y Delta Offices (2009), en la zona de la Isla de la localidad de Tigre, entre otros. La comercialización de este tipo de productos remite a las ideas de confort y máxima modernidad, contacto con el verde, posibilidad de utilizar la infraestructura deportiva de las cercanías, menor tránsito y tiempo de viaje al lugar de trabajo, etc.; todas estas imágenes constituyen estrategias de *marketing* para diferenciar este tipo de productos respecto de la oferta de oficinas en el centro de Buenos Aires. En otro momento histórico era impensado desarrollar edificios de oficinas en esta zona. Asimismo, el contacto con la "naturaleza" y la vista/acceso al agua, para aquellas opciones que lo ofrecen, se instalan como rasgos que valorizan y diferencia no sólo a las UCs, sino también a edificios destinado a usos de oficinas.

No caben dudas que Nordelta concentra (y continuará haciéndolo) la mayoría de los edificios de oficinas que se vienen desarrollando en tierras de los bañados de Tigre. Cinco de los seis emprendimientos de este tipo, lanzados entre 2005 y fines de 2009 se encuentran en dos de los barrios de esa mega-UC (Cuadro N° 2, Anexo IV).

En el barrio de Bahía Grande se destacan los edificios que componen el emprendimiento ejecutado por el Estudio Aisenson, llamado de Paseo de la Bahía, formado por dos edificios de 4 pisos con departamentos aptos para oficina de 60 m<sup>2</sup> promedio, sumando una superficie total de 15.700 m<sup>2</sup>. Las empresas Intercontinental Hotels Group y Obras de Arquitectura SA. también están construyendo en ese barrio de Nordelta el complejo Hotel Intercontinental que destinará 59 departamentos para uso de oficinas. En el barrio Centro Urbano Norte, por su parte, se están llevando a cabo dos emprendimientos con gran cantidad de oficinas. Por un lado: Puerta Norte I, desarrollado por la firma Dirikon SA. que aportará 163 oficinas de entre 60 y 100 m<sup>2</sup> en dos edificios de 6 pisos, totalizando una superficie de 14.300 m<sup>2</sup> y una inversión de US\$ 8 millones. La misma empresa junto a CRIBA, lanzó a fines de 2009, el proyecto de Puerta Norte II (Foto N° 3), el cual consiste en un edificio de 5 pisos que contendrá 180 de oficinas de 60 m<sup>2</sup> promedio. Este último edificio aportará uno 12.250 m<sup>2</sup> y requerirá de una inversión de US\$ 5 millones.

**Foto N° 3: Maqueta del proyecto Puerta Norte II (Barrio Centro Urbano Norte, Nordelta)**



Fuente: Diario La Nación, 23/11/09.

Luego de la devaluación de la moneda de los años 2001/2002, se dinamizó la actividad turística en la Argentina y en Tigre en particular, aumentando con ello las visitas de turistas, especialmente, extranjeros <sup>21</sup>. En ese contexto, distintos

<sup>21</sup> Según las estadísticas municipales, publicadas en el Diario La Nación del 05/05/08, Tigre es el segundo destino en cantidad de visitantes de la República Argentina ya que recibe más de cinco millones de personas al año.

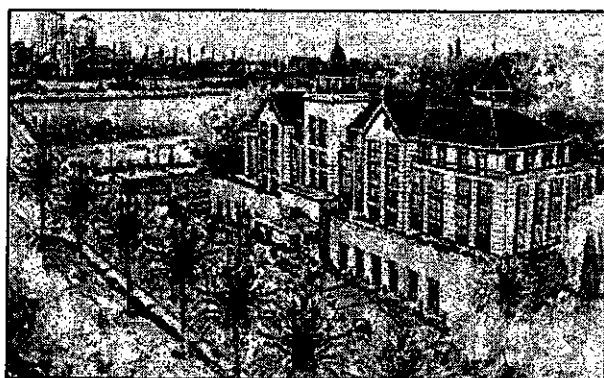
empresarios dentro de los negocios turísticos volvieron a revalorizar tanto la zona más antigua de ese distrito, llamada de la Isla, donde perduran algunos edificios de valor patrimonial (principalmente de fines del siglo XIX y comienzos del XX), como también la primera sección de islas y riachos del Delta del Paraná, que desde hace larga data se ha convertido en el atractivo turístico distintivo que ofrece dicho municipio. Ello despertó el interés de algunos empresarios en invertir en infraestructura hotelera (edificios de hotelería) con el objeto de ofrecer la posibilidad de un pernocte de mayor duración, convirtiendo a Tigre en un destino que supere la estadía diaria, tal como venía ocurriendo.

En relación a lo anterior se desarrollaron dos propuestas en cuanto tipo de edificación hotelera. Por un lado, fueron puestas en valor y refuncionalizadas antiguas casonas a modo de hoteles *boutique*, en los últimos años de la presente década. Especialmente en la zona turística de la Isla, en el centro de Tigre, algunos edificios decimonónicos o de comienzos del siglo XX se han transformado en hoteles de lujo de algunas pocas habitaciones, tal es el caso de Villa Julia Suites/Resorts, sobre la Av. Paseo Victorica, de Villa Victoria sobre la calle Liniers, de la Hostería La Soñada, de estilo normando, sobre la calle El Pollo o del Hostel Posada de 1860, de estilo pintoresquista, ubicada en Av. Del Libertador.

La otra propuesta de alojamiento consistió directamente en la construcción de nuevos hoteles. El primero de estos nuevos edificios, lanzado en 2007 (en etapa de terminación), fue el emprendimiento del Hotel Intercontinental Nordelta Buenos Aires, a orillas del canal mayor en el barrio Bahía Grande, perteneciente a la mega-UC homónima. El hotel comprende dos edificios de 6 pisos con 140 habitaciones, a lo que se suman habitaciones bajo la forma de condominio y loft, procurando con ello el aporte de otros inversores que buscan otorgarle mayor fluidez y rentabilidad a la inversión en los "ladrillos". Para este emprendimiento se desembolsarán más de 25 millones de dólares.

En la zona propiamente turística de Tigre, por su parte, se están desarrollando dos ambiciosos proyectos hoteleros. En los alrededores del Mercado de Frutos, el grupo Ventié ha iniciado en 2009 la construcción de una torre de 17 pisos, cuya inversión supera los US\$ 12 millones, en el que se desarrollarán 72 suites, bajo la figura de condominio de lujo.

Foto N° 4: Boceto del Nuevo Tigre Hotel



Fuente: Diario El Cronista.com, 22/04/08.

En el céntrico sector de la Isla, perteneciente a la localidad de Tigre se está construyendo el Nuevo Tigre Hotel de cinco estrellas (Foto N° 4), sobre la Av. Del Libertador. La empresa desarrolladora (del argentino propietario de la agencia de viaje y turismo ASATEJ, el Sr Lafosse) invertirá 15 millones de dólares en un edificio de 4 pisos. El nuevo edificio copiará la fachada del viejo Tigre Hotel, pero con

el confort y servicios de última generación, buscando con ello hacer resurgir, según se manifiesta en sus promociones, el esplendor de los tiempos de la *Belle Epoque*, de comienzos del siglo XX. Lo paradójico de todo ello es que para levantar ese hotel, que remite a la fachada que tenía el viejo Tigre Hotel, se haya destruido la deteriorada edificación decimonónica que existía en ese solar (la esquina de Lavalle y Av. Del Libertador), la cual perteneció a la familia Acevedo Cobo y en la que funcionó más tarde el Tigre Club. Este accionar, que entra en contradicción con los intereses turísticos, echa por tierra la conservación y patrimonialización de edificios históricos de Tigre.

### 8.2.1.3. Centros comerciales y de entretenimientos

Junto a los nuevos emprendimientos suburbanos cerrados y los edificios destinados a vivienda, oficinas y hotelería (tanto dentro como fuera de las UCs), se han construido, especialmente, a partir de esta última década, centros comerciales y de entretenimiento de grandes dimensiones. A partir mediados de los noventa, como puede observarse en el Cuadro N° 3 (Anexo IV), los bañados también se han transformado en receptáculo de otros "artefactos de la globalización", tales como parques temáticos, casinos, centros comerciales o *shopping centers*, supermercados y complejos de cines; artefactos que se reproducen en todo el mundo, pero con ciertas especificidades en relación al lugar donde se implantan. En este caso, por ejemplo, una de esas particularidades se vincula a su construcción sobre tierras rellenadas o elevados a través de otro sistema constructivo.

Luego de la millonaria inversión de la Sociedad Comercial del Plata (de la familia Soldati) en el Tren de la Costa, conocido como el "tren del bajo", la misma empresa construyó, en 1997, un parque temático en un predio de 15 hectáreas adyacente a la antigua estación Delta, en la intersección entre el arroyo Tigre y el río Luján. Ese parque de diversiones, bautizado con el nombre de Parque de la Costa, con distintos tipos de atracciones mecánicas, complejo de restaurantes, anfiteatros, etc., demandó una inversión de 120 millones de dólares. Dos años más tarde, en 1999, el mismo grupo empresario, se asocia a la firma Boldt. SA. de juegos de azar, y levantan en uno de los bordes de ese predio el casino Trilenium, con una superficie de más de 22.000 m<sup>2</sup>, 76 mesas con diversos juegos de paño y 1.900 máquinas traga monedas, devolviéndole a Tigre su posición destacada como el centro de juegos más próximo a la ciudad de Buenos Aires, luego de más de 50 años de inexistencia.

A partir de la recuperación económica posterior al año 2003, en la búsqueda de respuestas a la demanda de alimentos y servicios por parte de la población de las UCs en crecimiento, se inauguran importantes edificaciones comerciales en los bañados. En 2004 se crea el centro comercial Nordelta, en la zona lindera a la R.P.N.



27 que tiene esa mega-UC. En una etapa inicial la firma Cecnor SA. (Grupo Desarrollista SA. y Nordelta SA.) invierte US\$ 10 millones para la construcción de ese centro comercial de estilo *Lifestyle* (al aire libre), que consiste en un edificio de planta baja y primer piso, con 50 locales comerciales y una playa de estacionamiento para 300 vehículos. Luego, en una segunda etapa, en el año 2005, es inaugurado el supermercado de la firma Disco<sup>22</sup> junto a otros 15 locales y una playa de estacionamiento para 250 coches, por una suma similar a la anterior. En 2009, en una tercera etapa, se encuentra en construcción un complejo de 8 salas de cines de la firma Arteplex, que demandará, también otros US\$ 10 millones, acumulando todos los edificios una superficie cubierta de más de 30.000 m<sup>2</sup> y una inversión total de US\$ 30 millones.

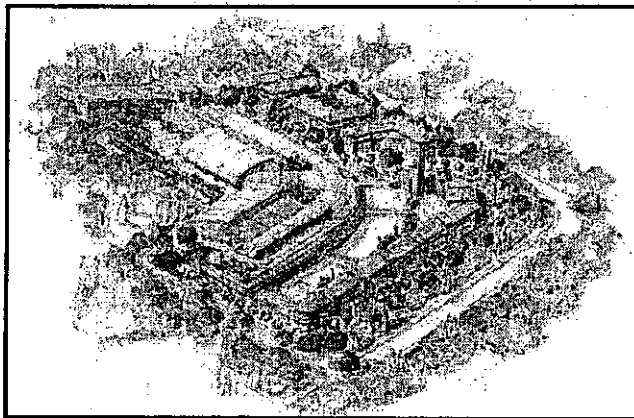
En 2006 son inaugurados otros tres centros comerciales en el área de los bañados de Tigre, cercanos a los accesos de tres UCs: Centro comercial del Sol, en el caso de la UC Laguna del Sol, sobre la autovía Bancalari-Benavidez, llevado adelante por las empresas Cordeyro y Sofier/ ANCARA SRL. Este centro consiste en tres edificios de un piso cada uno que suman 40 locales y 31 oficinas, totalizando 8.000 m<sup>2</sup> cubiertos, próximos a la canalización del arroyo Basualdo. También sobre la misma autopista, ya en la entrada de la UC Santa Bárbara, la firma Pentamar SA. y las familias Hueyo de Anchorena y Born, desarrollan el Paseo Comercial Santa Bárbara, que consiste en un edificio de dos pisos, con 15 locales y oficinas, añadiendo otros 3.500 m<sup>2</sup> cubiertos de este tipo de construcciones en la zona. Por último, muy cerca de donde se encuentra la rotonda de la Av. Liniers y la bajada del ramal Tigre del Acceso Norte, la firma De Narváez y Cia., desarrolló el centro comercial Punto Tigre, de planta baja y primer piso, con 25 locales y un total de 2.000 m<sup>2</sup> cubiertos.

---

<sup>22</sup> En materia de supermercados, luego de la apertura del Disco (perteneciente al grupo de capitales chilenos, Cencosud SA.), le siguió, ya en 2008, un mini hipermercado de la firma francesa Carrefour, próximo a la rotonda que se forma entre el nuevo Camino de los Remeros y la R.P.N. 27. Por su parte, la cadena de supermercados nacional, Coto, manifestó estar interesada en abrir una sucursal sobre esa última ruta en alguno de los pocos predios disponibles que quedan entre Nordelta y el Club de Campo Náutico Hacoaj.

La firma EIDICO, por su parte, lanza también en 2006 un proyecto llamado Paseo Villa Nueva (poco maduro hasta el momento de escritura de esta tesis) (Figura N° 3), sobre 10 hectáreas localizadas en la intersección de la R.P.N. 27 y la calle Italia, próximo a los barrios que conforman la mega-UC homónima y a cientos de metros del centro comercial de la mega-UC competidora, Nordelta. Este emprendimiento, que requiere de una inversión de US\$ 70 millones, estará formado por un shopping center, un edificio de 150 oficinas, un complejo de cine de 8 salas, un supermercado, una gran tienda “ancla” y un centro de salud, totalizando 40.000 m<sup>2</sup> cubiertos. Los edificios se encuentran sobre terrenos rellenados y se disponen en torno a un lago, otorgándole un carácter distintivo al proyecto en concordancia con las características de las “UCs náuticas”, que esa misma empresa desarrolla.

**Figura N° 3: Boceto del proyecto Paseo Villa Nueva**



Fuente: Suplemento Countries, La Nación, 16/09/06.

### 8.2.2. Los grandes rellenos y los cuerpos de agua como nuevas estrategias técnicas de incorporación urbana y de valorización de los bañados


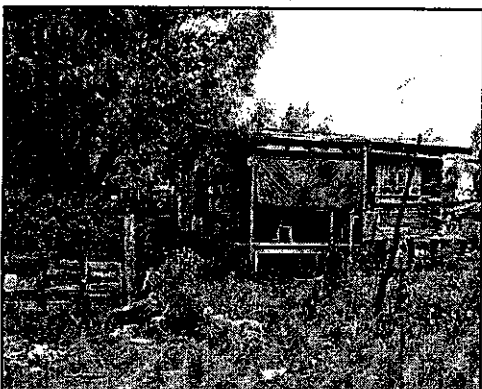
“Una vez que pudimos sanear eso, levantando la cota por encima de los niveles de inundabilidad, pudimos utilizar el agua como una ventaja competitiva” (Jorge O’Reilly, Reporte Inmobiliario, 21/10/07).

Como hemos mencionado en los capítulos que describen el extenso proceso de urbanización de los bañados de Tigre, el desarrollo de estrategias técnicas para mitigar/dominar las aguas ha sido un aspecto de vital importancia en ese proceso. La inexistencia de técnicas “hidráulicas” que intentaran incorporar las condiciones de inundabilidad hubiera sido determinantes, limitando la apropiación de esos espacios “acuáticos” para usos permanentes. El relevamiento de esas técnicas, especialmente en materia de mitigación y defensa de edificaciones, sus bienes y poblaciones, nos permite identificar aquellas que por su extensa presencia temporal en los bañados podrían definirse de “tradicionales”; entre ellas encontramos a los palafitos, las plantas bajas elevadas con materiales de construcción, las plantas bajas destinadas a usos transitorios, los pequeños rellenos (a escala de la vivienda, por ejemplo), etc. Cada una de esas técnicas constructivas posee distintos costos, nivel de complejidad técnica para su construcción, como también grado de efectividad y de consecuencias negativas en el medio.

El acceso a las fuerzas productivas y la forma en que se establecen las relaciones de producción, dentro del modo de producción capitalista, van a determinar quiénes, cómo y cuándo tienen acceso a determinadas técnicas de mitigación y “dominio” de las aguas. Es por ello que la distribución de esas técnicas ha sido desigual entre los distintos grupos sociales a lo largo del tiempo. Esa desigualdad, por lo menos para el caso de los bañados de Tigre, pareciera que está incrementándose a pasos agigantados en los últimos tiempos, de acuerdo a la dinámica que viene adoptando el capitalismo en su etapa actual de la globalización en materia de urbanización de ese tipo de áreas y de nuevas estrategias técnicas adoptadas.

Los predios “vacantes” objeto de transformación para su incorporación de las UCs, se encuentran inmersos en un entramado urbano complejo. A pesar de presentar condiciones diversas en cuanto a los sistemas constructivos de mitigación adoptado, de acuerdo a las condiciones estructurales de los grupos sociales que allí habitan, se observan realidades críticas en ese aspecto dado la existencia de técnicas de mitigación precarias o insuficientes como también, en los casos más extremos, la carencia total de ellas.

En varios de los asentamientos y villas de emergencia pertenecientes a esas áreas edificadas, las condiciones materiales precarias no se expresan solamente en los aspectos constructivos “tradicionales” de las viviendas tales como tipo y calidad de materiales, de pisos, acceso a red de agua corriente y cloacas, sino también en el tipo (o carencia) de sistemas constructivos de mitigación frente al efecto de las inundaciones (Fotos N° 4 y 5). Debe considerarse, asimismo, que esas formas de hábitat se encuentran por lo general localizadas, comparativamente, en terrenos más bajos que otras zonas edificadas más consolidadas -por lo general- más antiguas; este aspecto disminuye el grado de efectividad de esas técnicas cuando ellas existen.

<p><b>Fotos N° 4 y 5: Viviendas con y sin técnicas constructivas de mitigación frente a inundaciones- Asentamiento precario El Lucero (Rincón de Milberg)</b></p>	
	
<p>Vivienda sin técnica constructiva de mitigación (edificación a nivel del suelo)</p>	<p>Vivienda con técnica constructiva de mitigación (edificación en palafitos de madera de escasa altura).</p>
<p>Fuente: fotos tomadas por el autor el 13/12/06.</p>	

### 8.2.2.1. Los grandes rellenos

Con la llegada en masa de UCs en los años noventa se inicia un giro significativo en las técnicas utilizadas para incorporar a las tierras inundables de los bañados de Tigre en el proceso de su urbanización. Así, las “tradicionales” estrategias técnicas empleadas para mitigar el efecto dañino de las aguas son dejadas de lado por otra estrategia técnica en particular: los grandes rellenos. Como su nombre lo indica, la técnica del relleno -para el caso de grandes emprendimientos suburbanos- consiste en el agregado de miles/millones de m<sup>3</sup> de suelos, permitiendo con ello la elevación de zonas que antes eran bajas.

Entre los motivos clave que justificaron la opción por esa técnica proviene, precisamente, de la dimensión del emprendimiento que se quiere defender. Con las UCs no era necesario “resolver” ese problema a través de la aplicación de una técnica a escala individual (a nivel de una única edificación), sino que operó un cambio de escala; es decir, la escala del emprendimiento se había amplificado de manera considerable teniendo que dar respuesta a urbanizaciones enteras, cuyas superficies se extendían desde una hectárea hasta, incluso, miles de ellas.

Los rellenos de las UCs también han servido de sistema de mitigación para un porcentaje importante de los nuevos edificios de departamento, oficinas y hoteles, así como también de los centros comerciales y de entretenimiento, inaugurados en estas últimas décadas. Por su parte, los edificios que están por fuera de los emprendimientos suburbanos sobre rellenos adoptan una disposición elevada de la planta baja reconociendo a la zona como inundable. En algunos casos se indica en las promociones publicitarias de los mismos, cual es la cota en la que se encuentra el edificio (3,75 o 4 m IGM). No obstante ello, a veces, parecería que los desarrolladores de estos edificios se “olvidan” de esas condiciones ambientales potencialmente negativa, reproduciendo modelos de edificios en zonas no inundables. Por ejemplo, el emprendimiento Delta Offices, ubicado en la zona de la Isla, a la vera del río Reconquista Chico y cercano a la intersección de la Av. Liniers y la bajada del Acceso

Norte, parecería no contemplar ese aspecto al diseñarse en él cocheras subterráneas. Sólo hace falta que ocurran precipitaciones intensas en la cuenca del Reconquista o una sudestada importante, para que esos vehículos queden con el agua al techo ante una próxima inundación.

En realidad los rellenos no son una técnica original, sino que tienen una larga data en la historia de urbanización de tierras bajas, permitiendo a través de los mismos la "conquista" y la expansión espacial de las ciudades sobre zonas inundables o incluso sobre espacios propiamente acuáticos (fluviales o marítimos), donde la profundidad lo permite. A pesar de ello, para el caso tigrense, la forma en que ha sido implementada esta técnica en las últimas décadas presenta, sin lugar a dudas, características propias, por lo menos, en términos de: lógicas que fundamentaron su elección; maquinarias y métodos utilizados; formas y dimensiones alcanzadas; consecuencias adversas generadas y discursos elaborados para su legitimación. Veamos a continuación esas características.

#### *Lógicas que fundamentaron su elección*

Para los desarrolladores de las UCs las técnicas de mitigación "tradicionales" no eran apropiadas como estrategia comercial; porque tornaban inviable la venta de esos grandes emprendimientos suburbanos de estar formados por ciento de viviendas sobre palafitos o sobre pequeños rellenos individuales, quedando el resto de la superficie sin rellenar. El aspecto físico resultante, de adoptarse ese tipo de estrategias de mitigación, ahuyentaría a los compradores; para éstos la propia materialidad de las técnicas adaptativas sobre las que se erguían las viviendas ponía en evidencia la situación de riesgo de inundación de esos emprendimientos.

Los grandes rellenos, por el contrario, permitieron elevar topográficamente los niveles de cota de las UC, simulando, con ello, las propiedades que presentan los terrenos que se encuentran por encima de la barranca. La opción por esta estrategia técnica para urbanizar grandes hectáreas de tierras de los bañados permitió que el producto inmobiliario fuera deseable y consumible para el mercado destinatario

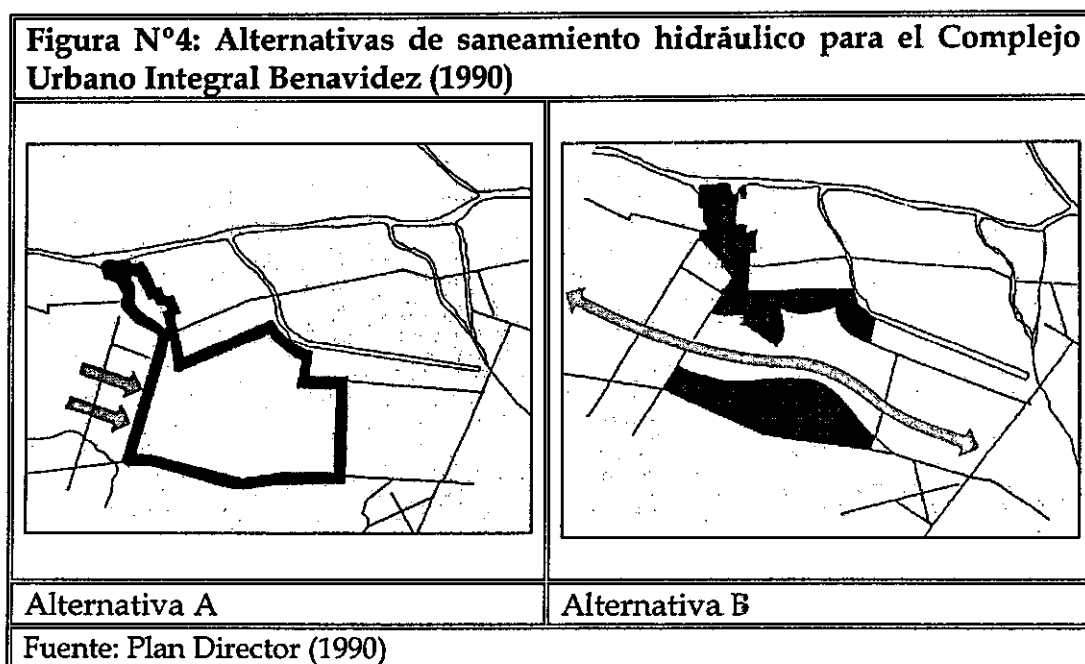
(grupos medio-altos y altos), acostumbrados a habitar sobre suelos firmes y fuera del alcance de las aguas. Las lógicas comerciales se convirtieron, por lo tanto, en una de las variables de mayor peso a la hora de decidir el tipo de solución técnica a adoptar que permita urbanizar esas tierras inundables.

Las lógicas económicas también influyeron sobre manera en la adopción de los rellenos como estrategia técnica de mitigación, ya que a partir de los mismos se cambian las condiciones de fertilidad urbana (dejaría de ser inundables, por lo menos, frente a la mayor parte de las inundaciones), otorgándole esa nueva condición un salto cuantitativo en el valor de cambio de esos emprendimientos suburbanos cerrados.

En la localidad de Tigre (y en menor medida en algunas zonas de Rincón de Milberg) es común observar viviendas sobre rellenos individuales, construidos con suelos resistentes propicios para la fundación de edificaciones, tal es el caso de toscas y conchillas. Estos suelos fueron (y continúan siendo) traídos con camiones de carga provenientes de cavas cercanas, conocidas como "tosqueras". En el caso de las UC, que requieren de enormes cantidades de suelos para sus rellenos, esta ecuación se tornaba sumamente costosa. Como solución, los suelos para los rellenos fueron obtenidos, en la mayoría de los casos, de los propios terrenos donde se desarrollan dichos emprendimientos. Es por ello que con el proceso de expansión de las UCs se advierte una mayor complejidad en cuanto a la utilización de maquinarias y métodos técnicos para la construcción de los rellenos que, como veremos más adelante, indefectiblemente, derivó en la producción de nuevos objetos en el paisaje de los bañado: lagos, marinas y canales que fueron utilizados como los principales yacimientos de suelos para elevar los terrenos bajos donde querían concretarse los nuevos productos inmobiliarios.

A pesar que la técnica del relleno había sido aprobada por las instituciones competentes Provinciales en la primera propuestas del proyecto CUIB a finales de los setenta (del que terminó surgiendo Nordelta), la primera UC que adoptó esa

estrategia de mitigación en tierra de los bañados fue el Club de Campo Náutico Hacoaj, en la década de '80<sup>23</sup>. La opción del relleno se consolidó entre fines de esa década y comienzos de la siguiente, con las sugerencias efectuadas en el Plan Director elaborado por distintos especialistas bajo la dirección del CEPA. Igualmente, también se llegó a cotejar, en el Plan Director aludido, la posibilidad de otras opciones técnicas, entre las que se destacó los polders para mitigar las inundaciones en la zona y permitir su urbanización. En ese Plan los responsables en materia hidráulica formularon dos alternativas de saneamiento hidráulico (Figura N° 4), las cuales se consideran interesantes exponer.



La propuesta de la alternativa A consistía en la polderización del perímetro del emprendimiento; la cual estaba formada por una defensa con adecuada resistencia superficial al oleaje, a la erosión pluvial y a la estabilidad de sus taludes. La cota sugerida para el polder era de 5 m (IGM), de acuerdo la evaluación de los niveles extremos alcanzados por el agua, principalmente por el efecto de mareas

<sup>23</sup> Recordemos que la 1° UC en los bañados, el *Boat Center*, adoptó otra estrategia técnica de mitigación: la polderización perimetral y el relleno individual de las viviendas.



meteorológicas (provenientes por el río Luján) (Plan Director, 1990)<sup>24</sup>. Esa cota se aproxima bastante a los máximos históricos, como hemos señalado. Esa misma alternativa (como también la cota indicada) había sido recomendada por INCONAS para el saneamiento de la baja cuenca del río Reconquista, realizada por la DPH.

La propuesta de la alternativa B indicaba la opción de rellenos sectoriales (llamados de macizos o islas) destinados para usos urbanos, dejando entre ellos (como novedad respecto a otros proyectos urbanísticos anteriores) áreas no rellenadas que sirvieran de expansión de los excedentes hídricos. Para el caso de los rellenos se recomendaba una cota mínima de 3,75 m (IGM) (Plan Director, 1990). Esta alternativa, pero con algunos cambios importantes, finalmente terminó siendo la elegida por ser considerada como la más “segura”, a pesar de ser bastante más costosa que la primera (el movimiento de suelos era marcadamente mayor para el caso de los rellenos).

La polderización perimetral no convencía a los responsables técnicos a cargo del Plan Director, tal como afirma uno de los principales ingenieros hidráulicos encargados de ese trabajo: “no confiaba, ni confío mucho, en los polders porque a veces son superados por el agua y el espacio defendido se transforman en una gran pileta [...] el problema es que esto se recomendaba para un emprendimiento en Argentina que, al igual que en el resto de América Latina, tenemos una cultura del Ford Falcon [...] es decir, compraste el auto y sólo le hechas agua y aceite [...] en ese lugar y en ese momento, para el caso de Nordelta, uno tiene que ver el conjunto de las condiciones [...] para poder tener un polder y garantizar un verdadero desagüe se necesitan instalaciones de bombeo muy grandes. En ese momento no había las condiciones necesarias para que un terreno de 1564 hectáreas funcionara con un sistema así [...] si yo sugería la realización del polder, considero que hubiera sido aprobado en la Provincia, pero en el fondo yo sabía que tenía limitaciones estructurales en ese momento para poder hacerlo [...] Yo le tengo mucho miedo a los polders en ese sentido [...] conozco mucho de ese tema, por eso fue desechado como alternativa [...] Además, esto, incluso, pasa por un problema cultural. Si estuviéramos en Holanda, no me hago problema, pero en Argentina no sabemos si el tipo que tiene que hacer funcionar las bombas se fue de

---

<sup>24</sup> Según reza en ese documento, véase SUPERCEMENTO SAIC. y DYOPSA SA. (1990).

vacaciones o que se yo [...] se fue a lo de un amigo [...] yo no quería cargar con ese tipo de responsabilidades [...] por eso la opción del relleno nos pareció la más acertada" (Entrevista a Ingeniero Hidráulico a cargo de las recomendaciones en la materia efectuadas en el Plan Director, noviembre de 2006).

A pesar que la lógicas económicas y de comercialización del producto tuvieron un peso destacado en la elección del sistema de mitigación, los criterios "meramente técnicos" asociados a los argumentos de los profesionales expertos, tal cual se ha indicado anteriormente, también han tenido un peso importante en la opción por la técnica de los rellenos.

Finalmente, el Plan Director del Emprendimiento Urbano Integral es aprobado en 1992 por la Provincia de Buenos Aires, pasando por todos los organismos técnicos con ingerencia en la materia, entre ellos: la evaluación positiva de la Dirección de Hidráulica. De esta forma, los rellenos son la técnica de saneamiento hidráulico definitiva para incorporar esa gran cantidad de tierras del bañado al enorme proyecto urbanístico, quedando a las claras como la solución a ser reproducida por otros desarrolladores que llevaron adelante en años posteriores sus UCs en la zona.

#### *Métodos de movimiento de suelos para construir los rellenos*

**Foto N°6: Movimiento de suelo con pala mecánica**

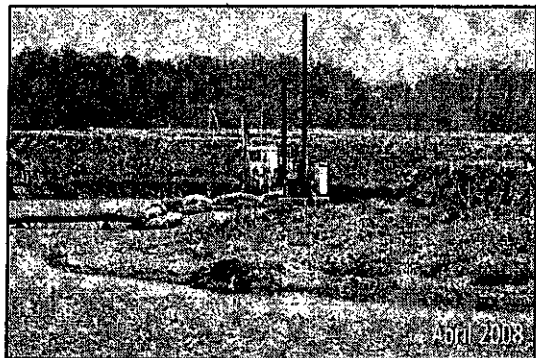


Fuente: página web de EIDICO ([www.eidico.com.ar](http://www.eidico.com.ar))

Las empresas constructoras y desarrolladoras de las UCs optaron por dos métodos diferentes para lograr el objetivo de rellenar los predios de sus emprendimientos, los cuales están en función, entre otros aspectos, de una de las propiedades de los suelos allí encontrados: su resistencia (o dureza); especialmente si se los utiliza para fines urbanos. Si los suelos son duros, el método de movimiento de suelos más adecuado es "en seco" (Foto N° 6); por lo

que la extracción del material se efectúa con palas mecánicas (retroexcavadoras o palas de arrastre), luego es cargado sobre camiones, llevado al sitio a rellenar, volcado y desparramado mediante topadoras, para finalmente, nivelarlo con motoniveladoras; este método se lo conoce como movimiento de suelos tradicional.

**Foto N° 7: Movimiento de suelos con dragas**



Fuente: página web de EIDICO ([www.eidico.com.ar](http://www.eidico.com.ar))

En cambio, si los suelos son más blandos (tal es el caso de arcillas y limos, predominantes en áreas anegables e inundables como los bañados), el método de movimiento de suelos más adaptado es por “vía líquida”, denominado por los especialistas en la materia como refulado hidráulico (Foto N° 7); este consiste en la remoción y extracción de suelo de debajo del agua, para luego bombear la mezcla (barros compuestos por 70% de agua y 30% de suelos) con una draga,

conducirla mediante tuberías hacia el sitio de rellenado, donde drena el exceso de agua y se asienta los sólidos, para que, finalmente, se pueda perfilar los suelos con motoniveladoras una vez que se haya secado. El lugar de disposición del refulado debe construirse con recintos (con suelo seco duro) que cumplen la función de contención de los barros que vuelcan las tuberías. Por encima de los terraplenes que forman esos recintos se construyen las calles interiores y, por debajo, la infraestructura de redes de servicios. Cabe aclarar que la opción por este método requiere que el predio a rellenar esté próximo a cursos de agua naturales o canalizados (existentes o contruidos con ese fin) para que las dragas puedan acceder a los mismos (Guerra, 2000).

Las propiedades de los suelos de los bañados, en cuanto a su dureza, tienen una distribución espacial determinada, relacionada con la historia natural del lugar. Ello constituye uno de los aspectos centrales en la definición del método de rellenado más apropiado para cada emprendimiento. Por lo general, las UCs localizadas más cerca

del borde de la barranca, linderas muchas veces a las vías del ferrocarril, optaron por el movimiento de suelos “en seco”, dado que a pocos metros se hallan suelos resistentes, como la tosca, de adecuadas capacidades portantes para edificar sobre ellos. Los casos de las UCs Laguna del Sol, Santa Bárbara y los barrios más al sudoeste que conforman las mega-UCs Nordelta y Villa Nueva, son ejemplo de ello. Por el contrario, en las zonas más centrales de los bañados y más próximas a la costa del río Luján, el método utilizado fue el de refulado hidráulico. Esa zona, bastante más anegables e inundables, que la arriba mencionada (salvo la parte del albardón costero lindero al río Luján), presentan suelos preferentemente arcillosos y limosos entre 20 y 30 m de profundidad<sup>25</sup>. Como ejemplo de la utilización de este método de relleno puede señalarse los casos de las UCs Marinas Golf, Santa María de Tigre y los barrios más cercanos al río Luján pertenecientes a las mega-UC ya citadas (como es el caso de San Isidro Labrador dentro del complejo Villa Nueva).

Al igual que en otras oportunidades, las opciones técnicas para operar sobre determinadas realidades físico-naturales están en función de las posibilidades, principalmente económicas, de quienes las llevan adelante. La aplicación de un método de relleno u otro no forma una excepción frente a este último enunciado. Para el caso analizado, la opción del método de relleno a través del refulado hidráulico es notablemente menos costosa que el movimiento de suelos tradicional (“en seco”); tal como explica un experto técnico que trabaja en una de las empresas de dragado: “ para el movimiento de suelos en seco se necesitan muchos camiones de cargas y maquinarias [...] excavadoras, retroexcavadoras, etc. [...] ahí tenés que tener en cuenta los costos que requiere mantener a un montón de empleados y de maquinarias durante el tiempo que duran las obras y que, incluso, en nuestro caso, tenemos que salir contratar por fuera de nuestra empresa [...] en cambio, el método de refulado hidráulico, necesitás de algunas dragas, que, en este caso, provienen de nuestra propia empresa, de menos empleados [...] todo esto hace que el relleno se construya más rápidamente y a menor costos [...] en general el método tradicional es hasta cuatro veces más caro que el de

---

<sup>25</sup> Las características de la profundidad de los suelos con adecuada capacidad portante fueron rescatadas de entrevistas a técnicos de las empresas Nordelta SA. (dic. 2007) y Pentamar SA. (nov. 2007).

refulado hidráulico" (Entrevista a personal técnico de Pentamar SA., noviembre de 2007)<sup>26</sup>. El conocimiento técnico adquirido (o *Know How*) y la disponibilidad de maquinarias de las propias empresas involucradas en el "negocio de urbanizar" los bañados (empresas de dragados), constituyeron otras de las variables de peso que incidieron en la elección del método de relleno para los emprendimientos que se quisieron desarrollar.

Asimismo, los rellenos -construidos a través de cada uno de estos métodos- ofrecen ventajas y desventajas en cuanto al tiempo que se tiene que esperar y a las estrategias constructivas que deben adoptarse para facilitar la fundación de las distintas edificaciones. Por ejemplo, el método "en seco" permite, de manera casi inmediata, construir sobre el mismo, dado la resistencia de sus suelos, mientras que el método "en líquido", el suelo debe dejárselo drenar y secar por un lapso prolongado, variable según el tipo de suelo, haciendo que se retarde la edificación. Sin embargo, para que parte de la construcción de las UCs no se demore, se ha hecho coincidir las paredes de los recintos donde se dispone el refulado (con suelos más duros) con el trazado de las futuras calles de las UCs; de esa manera, se avanza en la construcción de estas últimas y de toda la infraestructura que se conduce por debajo de ellas (redes de desagües cloacales, de agua y otros servicios), a pesar de tener que esperar más tiempo para la edificación de las viviendas u de otras construcciones destinadas a otros usos fuera del alcance de las aguas (Guerra, 2000).

### *Problemas de fundación y de asentamiento de suelos*

La baja capacidad portante que ofrece la "sopa de suelos"<sup>27</sup> que componen los rellenos (fundamentalmente aquellos que adoptaron el método de refulado hidráulico), repercute en problemas para la fundación de las edificaciones que se quieran construir. De no adoptarse los recaudos necesarios, es común observar

---

<sup>26</sup> Esta aseveración ha sido cotejada con otros profesionales técnicos y todas son coincidentes. Incluso se realiza una afirmación del estilo en el artículo de Guerra (2000).

<sup>27</sup> Término tomado de una entrevista a un vecino de una UC con conocimientos técnicos de estas obras (nov. 2006).

rajaduras en las paredes (esto es, se forman rajaduras a 45°, evidentes, principalmente, en los ángulos rectos de puertas y ventanas) debido a la carga dispar que se produce en las construcciones. En el caso de los edificios en altura (Foto N° 8), una de las soluciones técnicas ideadas para sobrellevar ese inconveniente consiste en la construcción de grandes pilotes que, al ser hincados a más de 20 m de profundidad alcanzan los suelos más resistentes como pueden ser las toscas, de mayor capacidad de porte.

**Foto N° 8: Pilotaje de fundaciones para el Hotel Intercontinental, Nordelta**



Fuente: La Voz de Nordelta, N° 33, abril de 2009.

Este problema, sin embargo, abrió un nuevo "nicho de mercado" que acompaña el crecimiento de las UCs en los bañados de Tigre: las empresas de construcción de fundaciones estructurales<sup>28</sup>. Estas empresas que ofertan sus servicios en las propias revistas y periódicos de circulación de las UCs de los bañados brindan distintas soluciones técnicas (Foto N° 9), según sea el tipo de suelo que se trate, entre las que se encuentran (de las más sencillas y económicas a las más complejas y costosas): pilotines; plateas simples; plateas postesadas y plateas rígidas<sup>29</sup>. Dependiendo del

<sup>28</sup> Entre esas empresas se encuentra las firmas: *Family Houses*, *Andersch Ingeniería*, *Specus SA.*, etc.

<sup>29</sup> Para conocer con mayor precisión las características de cada una de soluciones técnicas puede verse la página web de una de estas empresas: [www.familyhouses.com.ar](http://www.familyhouses.com.ar)

tipo de opción que se adopte, se encarecen en mayor o menor medida los costos constructivos de las viviendas unifamiliares a edificarse en las UCs del “nuevo pero tembloroso Tigre”. De acuerdo con datos brindados en una nota periodística por un productor inmobiliario ese incremento puede variar entre un 10% y un 15 % del valor total de la construcción de la vivienda, según la solución técnica que se adopte<sup>30</sup>.

**Foto N° 9: Platea rígida con entramado de vigas**



Fuente: página web de empresa  
Family Houses SA.  
([www.familyhouses.com.ar](http://www.familyhouses.com.ar))

El grado de asentamiento de los suelos de las UCs que optaron por el método de refulado hidráulico, por su parte, no es un dato certero. En las publicidades de la empresa *Family Houses*, que construyen sistemas de fundaciones para edificaciones en suelos inestables, se hace mención que en la zona de los bañados de Tigre han detectado, de acuerdo a sus estudios geotécnicos, un asentamiento del orden de los 10 cm por año. Este aspecto es sumamente controversial para los nuevos habitantes de las UCs que están preocupados (particularmente en aquellos que están conscientes de ello) con ese tema sensible. Por ejemplo, un vecino de profesión arquitecto, explicaba lo que ocurre con el asentamiento de suelos del emprendimiento suburbano en el que habita, pero que se reproduce seguramente en

<sup>30</sup> Nota: “El precio de vivir frente al agua”, Clarín, 06/11/2009.

otros casos: “ según distintas mediciones geotécnicas el asentamiento de este relleno está bajando alrededor de 5 cm por año[...] esto ocurre porque el agua que precipita lava los áridos y el suelo se deprime[...] es como si a una bañera agujereada la llenás con agua, barro y canto rodado, vas a ver que el agua se va por los agujeros pero con material sólido[...] ahora saber cuánto va a descender los rellenos es algo muy difícil” (Entrevista a vecino de la UC Santa María de Tigre, julio de 2005)<sup>31</sup>.

El desconocimiento sobre el grado de asentamiento de los suelos de los rellenos, como así también de la cota específica en que se encuentran las UCs, ha disparado, en algunas oportunidades, una carrera por elevar el nivel del terreno como solución individual, superando la cota permitida para las viviendas que establecen las reglamentaciones constructivas impuestas en las UCs. Sobre estas cuestiones un vecino de la UC Santa María de Tigre asegura: “ acá el tema de la cota es un problema importante[...] supuestamente el parámetro es la cota del cordón de las calles que estaría, según los desarrolladores del barrio, a 4,60 m y las viviendas se pueden construir hasta 30 cm por encima de esa referencia, pero no todos respetan eso[...] tal es así que, a dos cuadras de mi casa hay un vecino que se construyó su casa a casi de 1 m por encima de lo permitido, este vecino me dijo que el agrimensor que participó de la obra de su casa le mencionó que en realidad las calles internas están a una cota de 3,60 m y le recomendó que rellenara[...] esto es una locura, si vos ves su casa te vas a encontrar con una gran diferencia, respecto a las casas vecinas[...] por eso yo también tomé una decisión similar y antes de construir la mía rellené con tierra cerca de 80 cm... a mi nadie me garantiza que los desarrolladores cumplan con la cota establecida y el día de mañana una marea termine inundando mi casa” (Entrevista a vecino de la UC Santa María de Tigre, noviembre de 2006).

Previo a la llegada de las UCs, el nivel de cota original de gran parte del bañado era muy bajo, alcanzando valores que oscilan entre 1,9 m y 2,4 m (IGM)<sup>32</sup>. El espesor de

---

<sup>31</sup> El entrevistado comentó que un vecino, de amplia experiencia en la zona, y que vivió sobre la R.P.N. 27, lindero al relleno de la UC Altamira, observaba desde un mismo lugar cómo, a lo largo de casi 10 años, descendía el nivel de ese relleno. En un comienzo no podía ver las casas, y luego de varios años, comenzó a ver las casas al interior de esa UC.

<sup>32</sup> Esto puede observarse en las carta topográfica de San Fernando (hoja 3560-12-2 y 3557-7-1), editada por el IGM, en la que figuran puntos acotados. Igualmente, no existen trabajos de acceso público en el que se pueda saber “con precisión” la cota en que se encuentra cada una de las viviendas o manzanas



los rellenos necesarios para alcanzar la cota autorizada (3,75 m -IGM-, según la Ley N° 6254/60) fue del orden de entre 1,5 m a 2 m. Es así que para que las UCs lograsen adquirir esos valores de cota fueron necesarios millones toneladas de m<sup>3</sup> de suelos. A pesar que no se logró calcular una cifra exacta sobre la cantidad de m<sup>3</sup> de suelos removidos por todos los emprendimientos, se sabe, según informan los desarrolladores, que los rellenos de Nordelta, por ejemplo, requirieron de una remoción de 24 millones de m<sup>3</sup> de suelos, permitiéndoles con ello elevar el espesor promedio para todo el predio a valores cercanos a los 1,7 m<sup>33</sup>. Suponer que la cifra total de m<sup>3</sup> removidos alcanza cerca del doble de esa cifra (es decir 50 millones de m<sup>3</sup>) no sería algo tan disparatado, si se tiene en consideración que esa mega-UC representa sólo el 40% de las superficies rellenadas por ese tipo de emprendimientos en toda el área de los bañados tigrenses.

La cota obtenida una vez realizado el relleno, cabe aclarar, no es homogénea en todo el emprendimiento, sino que adquiere alturas diferenciales de acuerdo al uso que se le otorgue a los distintos sectores, tal como explica el personal técnico entrevistado perteneciente a la UC Nordelta: "este predio estaba en promedio a 1.5 m IGM y había que llevarlo a 4 m para las viviendas[...] Igualmente no es necesario que todo esté a esas alturas[...] en realidad el terreno es más bajo en las calles y se encuentra en 3 m, luego las zonas de parques o las costas están cerca de los 2 m, si esto no fuera así tendríamos costas donde no se podría ver el agua[...] Los lotes que dan al agua tienen una costa que va bajando en altura en sentido a los lagos" (Entrevista a personal Técnico de Nordelta SA., diciembre de 2007).

La diferencia topográfica que imponen los rellenos de las UCs no siempre es observable a simple vista. Los principales accesos a estos emprendimientos, tales como el Camino Bancalari-Benavidez o la R.P.N. 27, también han sido elevados, por lo que muchas veces no es fácil percibir la diferencia de altura entre las UCs rellenadas y el afuera. Además, el diseño arquitectónico y paisajístico de algunos de

---

dentro del área de los bañados. Según estudios especializados encargados por los desarrolladores de las UCs, esto fue resuelto de manera privada, estudios a los que no se ha podido acceder.

<sup>33</sup> Información suministrada durante entrevista a personal técnico de Nordelta SA. (noviembre de 2007).

estos emprendimientos procuró, deliberadamente, ocultar esos relieves diferenciales a través de arreglos con base en el tipo de pendiente construida (sumamente suave) y en la forestación. Sin embargo, no siempre se quiso ocultar esas diferencias topográficas, sino que por el contrario, en algunas ocasiones, se optó por dejarla en clara evidencia, con el fin de remarcar la diferencia social y topográfica entre el adentro y el afuera. En gran parte del relleno de la mega-UC Nordelta, que corre paralelo a la R.P.N 27, la diferencia topográfica es más que notable (de alrededor de 2 m). Ello es posible de observar, por ejemplo, en los tramos linderos con asentamientos precarios, tal es el caso del asentamiento "El Lucero" como puede advertirse en la fotografía que aquí se incorpora (Foto N°10).



### *Externalización de consecuencias ambientales adversas*

La elección de los grandes rellenos como técnica hidráulica de mitigación adoptada para la construcción de UCs, ha generado una serie de consecuencias adversas en el medio físico de los bañados, que desata, obviamente, alteraciones en la dinámica hídrica (el peligro), y con ello repercusiones desiguales en materia de riesgo de

desastres. Con la construcción de dichas técnicas se ha perturbado (hasta incluso, perdido en gran medida) varias funciones ecológicas que conservaban (aunque deterioradas) las tierras vacantes de los bañados, hasta antes de los años noventa. A pesar que no existen estudios específicos realizados por expertos que den cuenta de esa alteración, es presumible pensar que con esas transformaciones se degradarán los acuíferos y se amplificará el poder dañino de las inundaciones.<sup>34</sup>

Entre las funciones alteradas, en términos de potenciación del peligro de inundación, sobresale la de servir como reservorio de excedentes hídricos. De ocurrir una sudestada importante (que iguale a los máximos alcanzados según los registros recopilados desde 1905 en adelante), la onda de crecida se encontrará a su paso con espacios rellenos, por lo que entrará con mayor velocidad y virulencia en aquellos lugares que no presenten ese impedimento y que se encuentren contiguos a los anteriores.

Por otra parte, si se considera la historia ambiental local que supera los registros obtenidos desde 1905 (para el caso de las "sudestadas"), con inundaciones que alcanzaron la base de la barranca, esto es, una cota muy próxima a los 5 m IGM (tal es el caso de las inundaciones de comienzos del siglo XIX), la estrategia de los grandes rellenos se aleja bastante de ofrecer esa "seguridad soñada" para quienes habiten en ellas. Las cotas de las UCs fueron elevadas por los rellenos a una cifra de 3,75 IGM (cota que se desconoce con precisión si el Estado se encargó de verificar, a lo que se suma el asentamiento de esos suelos dragados), insuficientes en más de un metro frente a los máximos reconocidos en la historia ambiental de lugar (cerca de 5 m).

---

<sup>34</sup> Este supuesto es mencionado por especialistas de las ciencias físico-naturales (geólogos, geohidrólogos ecólogos, etc), en publicaciones tales como: Danielle y De Paula, 2000; Pereyra, 2002; Morello y Rodríguez 2001, entre otras. También se apuntó a la existencia de esas alteraciones en entrevistas a otros profesionales pertenecientes a esas disciplinas, tales como V. Barrios, J. Codignotto, R. Kokot, entre otros. A lo que se le agrega, el conocimiento de campo de lugareños con larga historia en los bañados, cuya concepción es similar a la de los anteriores.

Otras de las expresiones de esas consecuencias adversas, de escala de impacto micro-local, radica en los espacios que quedaron encerrados entre rellenos (junto al efecto barrera de varias de las obras viales nuevas o remozadas, más elevadas que nunca) dejándolos con desagües sumamente deficientes. A menudo, esos espacios coinciden con barrios humildes o asentamientos precarios. Ante precipitaciones importantes locales o crecida/sudestada que superen esos "sistemas de polders involuntarios", el escurrimiento de las aguas se encontrará limitado, permaneciendo en el lugar bastante tiempo, y aumentando con ello su poder dañino; máxime si se tiene en consideración los altos niveles de contaminación que contienen esas aguas.

Las tierras bajas de los bañados funcionaron por mucho tiempo como receptoras de los excedentes hídricos de las cuencas que en ellas desaguan (arroyos Claro, Las Tunas y Basualdo). Con el avance de las UCs sobre rellenos, de los noventa a esta parte, se potenció sobre manera la pérdida de la función de esas tierras. Frente a un próximo (y seguro) episodio de inundación en esas cuencas que desaguan en los bañados, desatado por fuertes precipitaciones, las consecuencias más dramáticas serán vividas por parte de los barrios que se encuentran aguas arriba de los rellenos. Entre los casos más complejos y conflictivos se encuentra la parte Este del barrio Las Tunas (Figura N° 5), zona (junto al predio del Frigorífico Rioplatense SA.) que ha quedado como espacios no elevados rodeados por los rellenos de las UCs (El Encuentro, La Comarca, Talar del Lago y Nordelta); a lo que se suma el efecto del terraplén del ferrocarril que va a Benavidez, preexistente a las transformaciones de las últimas décadas.



La obtención de suelos y el tipo de material utilizado para la construcción de rellenos también fue otra de las formas en que se expresa la externalización de los costos ambientales derivados de este peculiar proceso de producción de espacio urbano. Cuando no quedó más remedio que traer suelos de otros lados, se procuró disminuir esos costos consiguiendo suelos cuya fuente esté localizada en las proximidades. Bajo esa racionalidad exclusivamente económica, algunos empresarios inescrupulosos se han asido de suelos de las islas del Delta o de suelos con altos niveles de contaminación, desconsiderando las consecuencias ambientales adversas tanto para los habitantes circundantes al emprendimiento, como para los habitantes de las UCs.

La primera UC en los bañados de Tigre que optó por rellenar su predio (o gran parte de él, especialmente, los sectores a urbanizar) con suelos no propios fue el Club de Campo Náutico Hacoaj, construido en la década de 1980. En este caso se obtuvieron suelos de lotes próximos a la estación de tren de Benavidez y a la R.P.N. 27, de propiedad de la familia De Marzi. Suplir esa necesidad de suelos generó su lógico correlato: la generación de cavas a cielo abierto de grandes dimensiones y

profundidades, cuyas consecuencias ambientales distan de ser positivas<sup>35</sup>. Sin embargo, este temprano ejemplo no fue de los más problemáticos, en cuanto a la transformación de las condiciones físico-naturales de los bañados, como si lo ha sido la obtención de suelos para algunas de las más recientes UCs.

Para la construcción de los rellenos de la UC Santa María de Tigre también se obtuvieron suelos fuera de su predio. Una vez tomada la decisión en 1994 de construir dicho emprendimiento la empresa de dragados Pentamar SA. avanzó en las tareas de relleno de ese predio. Las mismas ya habían sido realizadas de manera parcial a comienzos de la década de los ochenta, pero como el emprendimiento se expandió a mediados de los '90, alcanzando un poco más de 100 hectáreas, fue imperioso obtener mayor cantidad de suelos. Primero se suplió este material de la laguna construida, pero como no fue suficiente, se procuró conseguir suelos de otros sitios. Para economizar esos costos la empresa decidió comprar varios lotes en una isla del Delta, a pocos metros del encuentro entre los ríos Caraguatá y Luján, casi enfrente a su emprendimiento. Esos terrenos fueron dragados, los lodos bombeados y llevados a través de mangas por debajo del río Luján hacia los recintos en el continente, para una vez decantados, terminar de formar gran parte del relleno faltante de ese emprendimiento.

Lamentablemente, durante esa operatoria, se generaron una serie de inconvenientes técnicos, a saber: A) se cambió la línea de costa de esa parte de la isla, generándose un hueco de aproximadamente 600 m por 400 m y de 26 m de profundidad (utilizado en la actualidad como puerto de draga de la empresa) que produce mayor turbidez de las aguas del tramo final del arroyo Caraguatá, por la cantidad de partículas no consolidadas que quedan en suspensión; B) la manga que pasaba por debajo del río Luján se perforó accidentalmente, causando una enorme suspensión de barros y ocasionando una gran mortandad de peces (por anaerobia). También disminuyó la

---

<sup>35</sup> Según personal de Bomberos Voluntarios de Benavidez, con jurisdicción en esa zona, cada tanto son rescatados de esas cavas los cuerpos de niños o adolescentes ahogados de los barrios populares cercanos que superan los alambres de esas propiedades e incursionan en esas aguas sumamente profundas y traicioneras; véase Ríos (2002).

calidad de agua del río, de la que se abastecen los pobladores isleños de esa zona para usos múltiples; y C) uno de los diques de contención del relleno cedió por la rapidez con que se incorporaron los lodos refulados con el fin de acelerar el propio proceso de su edificación, creándose una suerte de “alud de barro” que terminó afectando, en 1995, a todo un barrio (“Rincón de Milberg”) y a un propietario quintero<sup>36</sup>.

En la construcción del rellenos de la UC Barbarita (todavía en proyecto, a ser desarrollada por la firma Urruti y Asoc. SA.), lindera al canal Aliviador, se utilizaron suelos provenientes de las obras de ampliación y profundización que la UNIREC estaba llevando a cabo sobre el canal, entre los últimos años de la década de 1990 y el cambio de siglo. Entre las empresas licitatorias y encargadas de esas tareas se encontraba una de las “empresas madres” del grupo desarrollador de esa UC: Pentamar SA. (que en realidad había sido subcontratada por DYOPSA). Algunos refulados de las dragas de esta última empresa fueron a parar, entre otros destinos, a la pequeña Barbarita, en la margen izquierda del canal, bajo propiedad de esa empresa. Sobre la margen derecha, los suelos refulados también fueron aprovechados. Allí se los utilizó para formar parte del talud de defensa paralelo a la obra del canal, sobre el que, unos años más tarde, esta misma empresa aprovechó para construir la nueva autopista “Camino de los Remeros” (nombre que se le terminó dando al antiguo y controversial tramo 1 del Camino “Interisleño”)<sup>37</sup>.

No sólo Pentamar SA. logró sacar provecho de los lodos obtenidos de las obras de ampliación del canal Aliviador, DYOPSA, la otra gran empresa de dragados involucrada en las tareas licitadas por la UNIREC, también incurrió en la misma maniobra, dándole como destino a parte de esos lodos del fondo del canal (sumamente contaminados), el relleno del emprendimiento Nordelta (en su parte lindera al canal) del que ella era partícipe. Esa operatoria quedó expuesta a través de

---

<sup>36</sup> La información aquí expuesta fue obtenida y corroborada por varias fuentes (vecinos, ONGs, personal de Pentamar SA., punteros políticos, etc.). Respecto al “alud de barro” existen denuncias penales realizadas por la ONG ambientalista A ProTigre.

<sup>37</sup> Esta información proviene de una entrevista a un ex-empleado de Pentamar SA, con más de 20 años de antigüedad en la empresa.

una denuncia efectuada en febrero de 2000 por integrantes de una ONG ambientalista (Aprodelta), ante la Secretaría de Política Ambiental de la Provincia. Según manifiesta el denunciante de esa ONG la alta cantidad de barros en los tanques de agua de los que se abastece la población isleña tenía como origen, por ese entonces, el movimiento de sedimentos que estaba generando las obras del UNIREC en el canal Aliviador. Personal de esa Secretaría acompañó al denunciante a la zona y se encontraron con una situación desconocida: los lodos del fondo del canal estaban siendo dispuestos en Nordelta para formar los rellenos de ese sector. Ante la ausencia de documentación que autorizaba a esas prácticas por parte de los organismos públicos competentes, ya que se trataba de lodos peligrosos (lodos contaminados del fondo del canal Aliviador), el personal de esa Secretaría labró un acta de inspección (cuyo expediente es N° 2145.219/2000) en la que se le notificó a la empresa de la infracción de las Leyes N°: 11.459 (Radicación Industrial); 11.720 (Residuos Espaciales) y 11.723 (Protección de Recursos Naturales y Ambiente)<sup>38</sup>.

Según el Plan Director de Nordelta que se encuentra en la página web del organismo<sup>39</sup>, este sector relleno con lodos contaminados del canal Aliviador terminará siendo un parque o parte de la cancha de golf del barrio homónimo; pero también es de esperar que el plan director continúe transformándose de acuerdo a las necesidades del momento de los desarrolladores (dada la libertad que le ofrece su aprobación por el decreto Provincial) y se termine por edificar allí otro de sus tantos barrios cerrados, cuyos residentes (o empleados de la construcción) entren potencialmente en contacto con esos suelos en algún momento.

La alteración del trazado de arroyos es otra de las expresiones de las consecuencias ambientales aquí descriptas. Uno de los casos más representativos en esta materia fue lo ocurrido con el arroyo Guazunambí. Éste funcionaba hasta comienzos de los '70 como desagüe de los excesos hídricos de la zona central del bañado hacia el río Luján (ocupado actualmente por Nordelta). Las obras del canal Aliviador de aquellos

---

<sup>38</sup> Esta información, junto a una copia del expediente, fue suministrada por representantes de la ONG aludida. Cuando se realizó una entrevista en el diciembre de 2006 a personal de la Secretaría de Política Ambiental sobre estos asuntos, se negó, curiosamente, la existencia de dicho expediente.

<sup>39</sup> El Master Plan de Nordelta publicado allí fue modificándose a los largo del tiempo que duró esta investigación, por lo que no sería extraño que continúe haciéndolo en el futuro.



años lo habían seccionado en un pequeño tramo, pero su modificación mayor ocurrió a mediados de los años noventa. Gran parte del tramo comprendido entre la R.P.N. 27 y su desembocadura sobre el río Luján fue suprimido casi en su totalidad al tapárselo bajo millones de m<sup>3</sup> de suelos refulados para la construcción del relleno de la UC Santa María de Tigre. Se desconoce si la firma de dragados Pentamar SA. encargada de la obra tuvo autorización por parte de las autoridades competentes para efectuar esas acciones sobre un curso de agua público<sup>40</sup>. Por su parte, el tramo no cegado del Guazunambí, se le otorgó un sentido de escurrimiento inverso al que tenía naturalmente (va desde la UC hasta el canal Aliviador), y corrió una suerte no mucho mejor: se lo convirtió en receptor de los efluentes de la planta de tratamiento de líquidos cloacales de la señalada UC, degradándose con ello la calidad de las sus aguas según manifiestan vecinos al mismo.

Por último, algunos tramos de los canales construidos a comienzos de siglo XX encomendados por Benito Villanueva para mejorar el dificultoso escurrimiento de tierras del bañado pertenecientes a su propiedad (en parte de las cuales se quería levantar el proyecto Ciudad del Delta) (véase Capítulo 5), fueron cegados por parte de la firma Pentamar SA., un siglo después, al construirse los rellenos del mega-emprendimiento llamado, curiosamente, de Complejo Villa Nueva. El antiguo canal Benavidez, por ejemplo, ha desaparecido en gran parte de su recorrido bajo los rellenos de los barrios Santa Clara, San Agustín, Santa Teresa y San Francisco, pertenecientes a ese complejo. En sentido inverso, algunos de esos canales, de casi 100 años de antigüedad, serán extendidos tierra adentro, tal es el caso del propio canal Villanueva, para que los barrios cerrados San Benito y San Marco (que componen el mencionado mega-emprendimiento, ya en Escobar), puedan alcanzar las aguas del Luján.

---

<sup>40</sup> Ante las consultas en esta materia al Director y otros técnicos del Departamento de Límites y Restricciones al Dominio, perteneciente a la Dirección de Usos y Aprovechamiento de Recursos Hídricos y Planeamiento Regional del ADA, no se obtuvieron respuestas, haciéndose los "desentendidos" de lo que se les estaba preguntando. También debe señalarse que las respuestas obtenidas fueron tanto escuetas como imprecisas.

*Discursos del saber técnico y legitimación de la opción de los rellenos*

Con el avance de las UCs sobre rellenos en tierras de los bañados de Tigre, vuelve a aparecer en escena los discursos sobre las obras de defensa y mitigación y sobre la percepción de las condiciones en que se encontraban las tierras vacantes del bañado, anterior al desarrollo de esos emprendimientos. La elaboración de esos discursos tiene como finalidad otorgarle, por un lado, elementos de confiabilidad y de legitimidad a la opción técnica elegida y, por otro, instalar la necesidad de recuperar esas tierras inundables dado su estado de "inutilidad" y "degradación". Asimismo, estos discursos del saber experto son utilizados políticamente (por los actores económicos privados y por el Estado) como argumento que sirva para enfrentar/aquietar las posibles críticas que puedan poner en evidencia las contradicciones generadas a partir de la realización de esas obras.

En realidad, los discursos técnicos elaborados para tal fin con base en el paradigma ambientalista, no fueron ideados por primera vez en el momento de la gran expansión de UCs en tierras vacantes de los bañados de los años noventa, sino que puede rastreárselos desde los proyectos iniciales de fines de los años setenta, como es el caso del CUIB (antecesor de Nordelta) o de la segunda UC que florece en esas tierra inundables en los años ochenta: el Club de Campo Náutico Hacoaj, tal cual se ha indicado en el capítulo anterior.

A comienzos de la década de la gran transformación de los bañados, la de los años noventa, la percepción que se tenía sobre ese sector de tierras inundables, era la de un ambiente degradado que había perdido parte importante de sus funciones ecológicas y que a través de las obras de relleno se lo podía recuperar, tal como se manifiesta en el apartado de los Aspectos físico-ambientales que aparece en el Plan Director del Emprendimiento Urbano Integral, elaborado por el CEPA, junto a otros colaboradores: "el diagnóstico de síntesis[...] intenta reflejar cómo se debe utilizar el predio propuesto desde el punto de vista físico-ambiental, dándole a ese territorio difícil y desparejo, hasta hoy un verdadero sumidero ecológico, un destino de alto interés social y

económico, a la vez que una recuperada calidad ecológico-ambiental”, y más adelante agrega: “el área así resultante se ofrece no sólo al emprendimiento sino a su zona de influencia, como una ocasión prácticamente única de recuperación ambiental y ampliación de las oportunidades de calidad de vida, de lo que hoy es un espacio vacante, marginal e inútil” (Plan Director, 1990: 20).

Los argumentos expuestos apuntan a la situación de degradación ecológica en la que se encontraban los bañados antes del desarrollo de los emprendimientos, a los beneficios que esas transformaciones traerán en términos, principalmente, socioeconómicos para toda la zona. Es decir, estas tierras anegables, inundables, pantanosas, cenagosas, han sido asociadas a lo largo de la historia de la urbanización de esta área con lo improductivo, el atraso, la pobreza, el deterioro ambiental, pero que sin embargo, se las ponía en valor, a través del desarrollo técnico, en este caso los grandes rellenos, permitían alcanzar el progreso y la modernidad para la “sociedad local en su conjunto”.

La magnitud de los impactos en el sector inundable del municipio de Tigre, sirvió como disparador para que los actores económicos privados elaborasen discursos orientados a justificar ambientalmente (a partir de las ideas de “saneamiento ambiental”, de “valorización del paisaje”, etc.), las significativas transformaciones que iban a resultarse de la construcción de las UCs edificadas sobre grandes rellenos. Para estos actores los bañados de Tigre eran considerados como “pantanos improductivos”, que debían convertirse, a través de la incorporación de capitales y tecnologías especializadas, en espacios urbanos de “alta calidad ambiental” que distinguirían al “nuevo Tigre”. Estos argumentos han quedado expresados en sus propias declaraciones, tal como rescata (Fernández, 2002: 57), de los dichos de uno de sus protagonistas, Eduardo Constantini (presidente de Nordelta SA.): “acá había grandes espacios de tierra libre, donde no se podía vivir. Eran tierras bajas, y a través de un trabajo de ingeniería se pudo reciclar [...]. Se convierte un pantano, a través de relleno y refulado, en un lugar con lagos”. A lo que agrega: “El proyecto ofrece una ciudad con mejores condiciones sociales y urbanísticas, comenzando por la recuperación de un área baja y ecológicamente deteriorada, por medio de obras de saneamiento hidráulico y valorización

del paisaje, sin las cuales el terreno seguirá siendo un enorme baldío inaprovechable y peligroso”.

Seguramente ese peligro no remitía a las estrictas condiciones de salubridad y de deterioro ambiental de esos terrenos, ni tampoco a su condición de inundabilidad (a las que los habitantes de los barrios y asentamientos de los alrededores estaban, en su mayoría, habituados), sino que esa manera negativa de dirigirse a esos espacios, estaba asociada a la limitación que los negocios de los grandes grupos empresarios podrían afrontar si esas tierras hubieran sido ocupadas por los grupos de bajos ingresos, bajo la forma de asentamientos precarios o villas de emergencias.

Los discursos técnicos, amparado en la sustentabilidad ambiental, elaborados por los encargados de llevar adelante los rellenos de las UCs, ha sido equiparados en algunas ocasiones con los procesos de la dinámica físico-natural. Por ejemplo, para el caso de Nordelta, el Arq. Alberto Vázquez Mahía mencionaba que con el movimiento de 25 millones de m<sup>3</sup> de suelos a un ritmo de 700.000 m<sup>3</sup> mensuales, se reconstruiría y conformaría una “morfología ideal para el asentamiento edilicio y paisajístico con importantes espejos de agua. En efecto, de alguna forma se recrea lo que la naturaleza había creado hace milenios: se redescubren los viejos ríos y barrancas con sus caletas, sinuosidades, mesetas y palo-cauces” (Vázquez Mahía, 1999: 25). A través de este tipo de discursos el capital busca colocarse en el imaginario de los consumidores como el “recuperador” de los ambientes malsanos o degradados y, al mismo tiempo, trata de ensombrecer su responsabilidad sobre los impactos ambientales negativos concretos que generan sus prácticas claramente insustentables.

### 8.2.2.2. Los nuevos rasgos geográficos en los bañados: lagos, canales y marinas dentro de las urbanizaciones cerradas

**Foto N° 11: Construcción del lago central de Nordelta**



Fuente: Exposición (en *power point*) de Nordelta SA. en: *V Jornadas de Desarrollo Suburbano* (predio de La Rural, 13/09/06).

La formación de lagos, canales y marinas al interior de las UCs (Foto N° 11) ha sido de utilidad no sólo para finalidades estéticas y recreativas, sino también como principal yacimiento (o cantera) de suelos para la construcción de los rellenos. Al conseguirse suelos *in situ*, dentro de los propios predios, se evitan, en la mayor parte de los casos, los costos provenientes de su "importación" (compra de suelos y, principalmente, los asociados al transporte). Sin la posibilidad de obtención de suelos a partir de esta estrategia, muchos emprendimientos de cientos y de miles de hectáreas hubieran

sido prácticamente inviables por sus altos costos económicos.

El costo de las obras de relleno (sea a través del método que fuera) tiene un peso importante si se toman en cuenta los costos totales involucrados en el desarrollo de tipo de emprendimientos suburbanos (es decir, costo del terreno, de los rellenos, de las infraestructuras, administrativos, comerciales, etc.). Según lo manifestado por técnicos de la firma Pentamar SA.<sup>41</sup>, el costo vinculado con la construcción de los rellenos (maquinarias y personal, principalmente) puede llegar a alcanzar, por lo

<sup>41</sup> Información surgida de la entrevista realizada a personal técnico de esa empresa (noviembre de 2007).

menos hacia fines de 2007, alrededor del 30% del precio final de los lotes de los emprendimientos encarados en los últimos años<sup>42</sup>.

En los bañados de Tigre son excepcionales las UCs que no hayan construido canales, marinas y, sobre todo, lagos en su interior. Estos flamantes cuerpos de agua poseen dimensiones y profundidades diversas. En cuanto a los lagos, los hay desde pocas hectáreas y escasas profundidades hasta aquellos que alcanzan gran cantidad de hectáreas y profundidades muy importantes. Entre estos últimos, el ejemplo más paradigmático corresponde con el gran lago central de la mega-UC Nordelta, cuya superficie llega a las 180 hectáreas<sup>43</sup> y sus profundidades se encuentran entre 20 y 30 m, según manifiestan sus emprendedores (Foto N° 11).

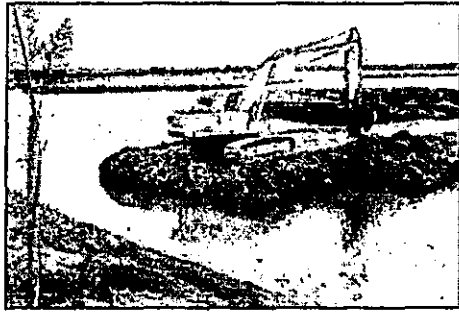
Los lagos se construyen a través del movimiento de suelo por vía mecánica siendo sencillas las tareas cuando se trata de lagos pequeños y, bastante más complejas, cuando se quiere crear lagos de grandes dimensiones. Este es el caso del lago central de Nordelta, emprendimiento que requirió de gran cantidad de suelos, por lo que se realizaron pozos muy profundos mediante el uso de importante cantidad de maquinarias (excavadoras, retroexcavadoras, camiones de carga, pala cargadoras, etc.). También algunos sectores del lago central fueron construidos a través del método del refulado hidráulico, empleando dragas y maquinarias asociadas (dragas cortadoras y succionadoras; pontones de apoyo, cañerías flotantes y terrestres, etc.).

---

<sup>42</sup> En un modelo de contrato del fideicomiso que elabora la empresa EIDICO para su mega-UC que está desarrollando en Escobar, San Sebastián, aparecen esos costos contenidos en el precio final del lote, verificando un porcentaje muy similar (29%) al arriba indicado.

<sup>43</sup> La superficie se disminuyó bastante respecto del primigenio de los proyectos urbanísticos, el de fines de los años setenta, en donde los dos lagos centrales sumaban 250 hectáreas. Información extraída de: La Prensa, Suplemento especial, 17/07/77.

Foto N° 12: Derrumbado de talud



Fuente: Página web Revista Gallaretas (www.gallaretas.com.ar).

Mientras se efectúan las tareas de excavación, se requiere de bombas de achique que drenan las aguas de la napa freática que aflora en esos grandes pozos. Así, con cada nuevo barrio que se construye frente al lago central, se añade una nueva porción del mismo. Esas "porciones de lago" están separadas del lago central por medio de diques o taludes (Foto N° 12) los que permiten que se pueda realizar las excavaciones en su interior. Una vez obtenida la cantidad de suelo suficiente para el relleno, se prosigue a la anexión

de los pozos a través el nivelado de las aguas y posterior derrumbe del dique que los separa. A veces, para acelerar ese proceso se aumenta el nivel de las aguas del nuevo lago, "importando" agua del río Luján a través del sistema de riego que posee el propio mega-emprendimiento.

El diseño de los lagos, asimismo, estuvo pensado para cumplir la función de receptáculo de las aguas precipitadas dentro del predio. Es por ello que todos los terrenos de las UCs tienen cierta pendiente hacia las calles interiores que con sus cordones y cunetas les permite funcionar como "canales" por los que escurre el agua de lluvia hacia los lagos. Toda el agua que no infiltra o evapora termina escurriendo a los lagos, que al alcanzar cierto nivel evacuan sus excesos por medio de canales de desagüe conectados a los ríos, arroyos y canales cercanos (Guerra, 2000; Osorio Arana y Brouard Urien, 1999). Por ejemplo, las UCs Santa Bárbara lo hacen a través del canal Aliviador, Nordelta hace lo mismo a través del canal del arroyo Las Tunas, mientras que los barrios del complejo Villa Nueva, lo hace a través de los canales homónimo y el García.

Los lagos de las UCs de los bañados de Tigre están alimentados por el agua proveniente de la napa freática. Sin embargo, el nivel de estos nuevos cuerpos de

agua también está influenciado por el aporte de agua de lluvia. Los cambios en esta última fuente de aporte son rápidamente observables en el nivel de las aguas de los lagos. En consecuencia, las superficies de los lotes frentistas a los lagos se ven aumentadas o disminuidas según el nivel de las aguas sobre las costas (situación que les es advertida a los compradores en el contrato)<sup>44</sup>. Ello también trae aparejado ciertos inconvenientes poco deseados como puede ser la presencia de barro en las costas luego de la disminución del nivel de las aguas originado en períodos de escasas precipitaciones.

Esta última situación ha sido varias veces reflejada en la revista digital Gallaretas de los vecinos de Nordelta. Allí, por ejemplo, fue notable la variación del nivel del lago central entre los años 2005 y 2006; en el primero llovió 750 milímetros, mientras que en el segundo los valores alcanzaron a los 1300 milímetros. Durante el 2005 la bajante del nivel de las aguas del lago (que llegó a 1 m, mientras lo normal es 1,5 m) dejó las costas con barro que emitieron olores nauseabundos por meses. La empresa trató de solucionar el problema utilizando agua de riego proveniente del río Luján, pero como la sequía era tan intensa en los meses de ese verano, la estrategia fue abortada por los administradores al ocasionar cortes en la red de riego<sup>45</sup>.

También puede ocurrir lo inverso si las precipitaciones son por demás abundantes. A pesar que el lago central de Nordelta rebalsa sus excedentes al canal Las Tunas, el cual se comunica con el canal Aliviador y, finalmente, con el río Luján, el accionar de una sudestada puede llegar a impedir el escurrimiento en esa dirección si el nivel de sus aguas se eleva. De producirse precipitaciones locales intensas, conjugada con una sudestada, la situación puede complicarse, según sean las intensidades de ambas. De acuerdo a los registros del Grupo de Gestión Ambiental de la Asociación Vecinal Nordelta-AVN, el nivel máximo de ese lago, en su corta vida, ha sido de 1,71 m durante una fuerte precipitación de 200 mm en octubre 2002 con posterior sudestada

---

<sup>44</sup> Por ejemplo, en los contratos de fideicomiso de la firma EIDICO se advierte que la dimensión de los lotes frentistas a los lagos varía según el nivel de sus aguas. Si alguna vez se inundasen, desatado en el caso de precipitaciones excepcionales, podría variar, también, el valor de esos inmuebles.

<sup>45</sup> Revista digital Gallaretas, ediciones del 24 de agosto de 2005 y del 14 de febrero de 2007, disponibles en [www.gallaretas.com.ar](http://www.gallaretas.com.ar)



que elevó el nivel de las aguas del río y demoró un par de días la descarga del lago al sistema exterior. Este dato no deja de ser relevante, considerando que una inundación al interior del emprendimiento es mucho más dañina que una sequía.

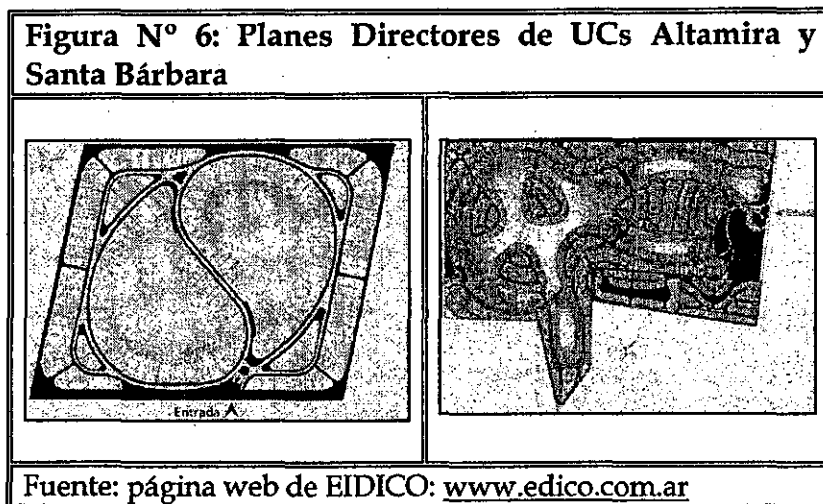
*El lote junto al agua hace a la diferencia: la maximización de los beneficios económicos a través del cambio de forma de los lagos y canales*

Si bien en las UCs de los bañados de Tigre los lagos cumplen funciones de abastecimiento de suelos para los rellenos y de principal receptor de las aguas de lluvia caídas dentro del predio, debe resaltarse otra de las razones primordiales de su existencia: el valor de cambio diferencial que le otorga a todo el emprendimiento, pero, específicamente, a aquellos lotes y propiedades con acceso y vista a los mismos. Poder disfrutar de una vista con verde y agua, así como acceder a los lagos para realizar actividades deportivas y/o recreativas, son algunas de las especificidades que las publicidades de estos productos inmobiliarios promocionan como un seguro a una mejor "calidad de vida" (Fotos N° 13).

Fotos N° 13: Viviendas con vista a cuerpos de agua	
	
Viviendas con vista al lago (Nordelta)	Viviendas con vista a amarras (Boat Center)
Fuente: Clarín, Suplemento Countries, 07/11/09.	Fuente: Clarín, Suplemento Countries, 14/02/10.

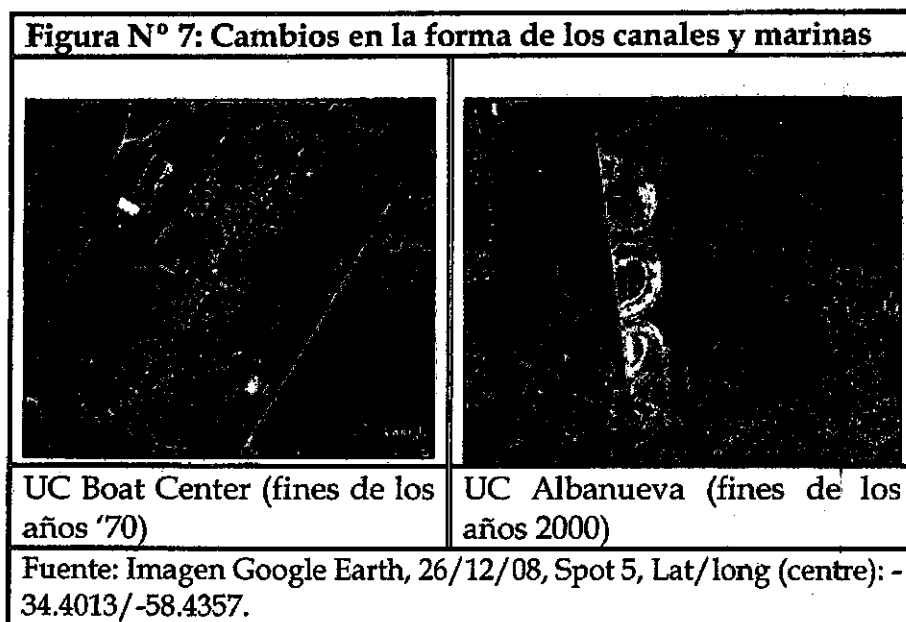
La mayor demanda de lotes frente al agua incidió, rápidamente, en el cambio de forma de los lagos, canales y marinas de las UCs. En los primeros emprendimientos dentro de los bañados las formas de los nuevos espejos de agua eran bastante simples, pero rápidamente se fueron presentando formas más complejas e intrincadas. Veamos algunos ejemplos ilustrativos para cada uno de ellos:

➤ Lagos y lagunas: en la UC Altamira, construida en 1996 por la empresa Pentamar SA., el diseño de su lago adquiere una forma similar a la del famoso signo chino de "Ying-Yang"; es decir, líneas de costa de formas redondeadas, poco complejas. Unos años después, esta misma empresa construye la UC Santa Bárbara. En las imágenes aquí presentadas (Figura N° 6) puede advertirse que, al incorporarse islas, penínsulas y bahías, la forma del lago de dicha UC es notablemente más compleja.



En los últimos emprendimientos, muchos de ellos desarrollados en los bañados de Escobar, por la mismas empresas con asiento en Tigre, las formas de los lagos caminan hacia un grado de complejidad todavía mayor, pareciéndose cada vez más a la formas que vienen adoptado desde hace unas décadas atrás los emprendimientos suburbanos del sur de la Florida/USA; los cuales, claramente, sirven de ejemplo a seguir para los desarrolladores locales.

➤ Canales y marinas: en las primeras UCs los canales y marinas presentan formas sencillas y de dimensiones más modestas, mientras que, con el pasar del tiempo, muchas veces, fueron adoptando formas más enmarañadas y dimensiones mayores; este es el caso de la UC (todavía en construcción) Albanueva, en Rincón de Milberg, que se publicita como una de las UC en la zona de Tigre con mayor cantidad de lotes frentistas al agua (Figura N° 7).



Los cambios en la forma del lago central de la mega-UC Nordelta constituyen otro claro ejemplo de los aspectos antes señalados en torno a este particular. Uno de los arquitectos que participó del equipo que elaboró el Plan Director y los cambios posteriores (perteneciente al CEPA), explica las razones principales de ello: “con la salida a la venta de los primeros barrios de Nordelta, Las Glorietas y La Alameda, el departamento de venta de esa empresa notó que la demanda por aquellos lotes que eran frentistas a los espejos de agua había sido mucho mayor a la que esperada [...] como respuesta a eso se comenzó a multiplicar los lagos en todos los barrios y en todas partes[...]sólo les faltaba poner lagos adentro de los baños[...] esto hizo que nosotros tuviéramos que adaptar las formas aprobadas en 1990 por el Plan Director a esa necesidad comercial, y especialmente la forma del lago central, que terminó siendo mucho más compleja, sobre todo cuando nosotros dejamos de asesorarlos, en tiempos de Constantini, en

donde el rumbo de Nordelta tomo un perfil mucho más comercial" (Entrevista a personal técnico de CEPA, septiembre de 2005).

Por su parte, según expresa Rossi (2000), al realizarse mejores estudios geotécnicos que permitieron conocer con mayor exactitud los suelos que había por debajo de Nordelta, se terminó recomendando efectuar varias canteras junto a los sitios a rellenar, en vez de una gran cantera central. Los primeros estudios geotécnicos fueron poco precisos, con la mejora de los mismos se pudo saber dónde se encontraban los mejores suelos, como toscas y arenas, dentro de ese enorme predio. El personal del Departamento Técnico de Nordelta SA. explica la mejora de ese procedimiento técnico con otras palabras: " las primeras auscultaciones de suelos fueron muy escasas para un terreno de 1.600 hectáreas, por lo que el mapa neohistórico del paleocauce era muy poco preciso. Luego se hicieron auscultaciones más sistemáticas, aproximadamente cada 100 metros, se hizo una grilla que relevó todo el terreno, y a partir de ese conocimiento se pudo tener con mayor precisión el tipo de suelo que se tenía debajo [...] esto explica algunas de las formas que va adoptando Nordelta y es así como en el lago central comenzó a adoptar mayor cantidad de entradas, bahías, penínsulas e islas" (Entrevista a personal técnico de Nordelta SA., diciembre de 2007). Como es posible advertir, la complejización de las formas de los cuerpos de agua responde a las tareas de obtención de suelos con mejores capacidades portantes. Las nuevas geografías costeras también son resultado de la reducción de costos implicados en la obtención y traslado de suelos a las zonas a ser rellenadas, destinadas a la construcción de viviendas y otras edificaciones importantes.

Al ampliarse las líneas de costa se multiplicaron las cantidades de lotes frentistas a los nuevos espejos de agua, lográndose obtener con ello rentabilidades mayores. Según las inmobiliarias de la zona, los valores de los lotes frente al agua respecto a los que no se encuentran en esa situación son entre 2 y hasta 3 veces más, especialmente si se compara los lotes sin vista a los cuerpos de agua ubicados en los bordes perimetrales de aquellos ubicados sobre el propio río o canal de acceso. Los precios no son indiferentes al tipo de cuerpo de agua que se tenga enfrente; los lotes sobre canales y marinas con acceso a cursos abiertos (como es el caso del río Luján),

son mucho más valorados que los que dan a lagos confinados; la diferencia entre unos y otros es de más de un 30% a favor los primeros. Debe considerarse que en este caso en particular ese "acceso" directo al agua posibilita implantar una amarra propia y tener rápido acceso a la navegación de los arroyos del Delta, el Río de la Plata y, la posibilidad de llegar a las costas del Uruguay.

En las publicidades de la inmobiliaria O'Reilly, Torrado y Sanguinetti (OTYS), especializada en la reventa de propiedades de los emprendimientos de EIDICO, pueden comprobarse esas diferencias para fines de 2009<sup>46</sup>. Por ejemplo, en el barrio San Isidro Labrador, del complejo Villa Nueva, un lote interno perimetral de poco menos de 800 m<sup>2</sup>, sin acceso al codiciado elemento líquido, ronda los 45.000 dólares. Si el lote con esas medidas se encuentra frente a uno de los lagos, pasa a valer casi el doble, es decir, 90.000 dólares. En cambio si el lote de esas dimensiones tiene acceso al río, en este caso, a través del canal García y el canal Villanueva, el precio asciende a 120.000 dólares, es decir, casi tres veces respecto del primer ejemplo.

Los lotes frentistas al agua en este tipo de emprendimientos han sidopreciados, asimismo, como refugio de renta en momentos de crisis económicas. Esta estrategia ha sido resaltada por un agente inmobiliario de la zona: "acá los lotes que están frente al agua son los más requeridos por nuestros clientes y más aún aquellos que dan a la marina[...] esos lotes nunca perdieron valor... incluso en la crisis de 2001-2002, cuando se derogó la Ley de Convertibilidad de un peso un dólar, fueron los únicos que no se desvalorizaron y mantuvieron el mismo precio en dólares que en años anteriores[...] eso no ocurrió con los lotes internos que no tienen vista al agua" (Entrevista a Agente de la Inmobiliaria María de Tigre, noviembre de 2007).

En suma, en las operatorias en la que se han aumentan las dimensiones y se han complejizado las formas de los lagos, canales y marinas, los desarrolladores de las UCs de los bañados de Tigre procuran reproducir las condiciones que sólo ofrecían los lotes localizados frente a los ríos y arroyos. Esa condición de "vivir" frente a un

---

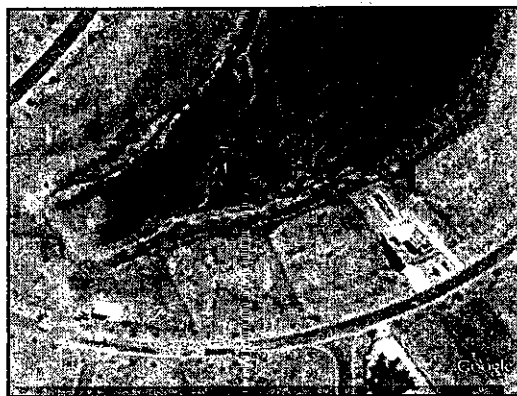
<sup>46</sup> Página web de OTYS ([www.otys.com.ar](http://www.otys.com.ar)) Consulta: diciembre de 2009.

espejo/curso de agua y las posibilidades que ello brinda, esta siendo crecientemente valorada en estos últimos tiempos, sobre todo, en un contexto urbano que, como se afirma popularmente, "le da la espalda al río". En el caso aquí analizado parecería que el mercado inmobiliario se está encargando de revertir esa situación en algunos sectores de la franja costera de la RMBA; afirmación que siempre fue parcialmente verdadera, pero que se reduce (y refuerza) sólo para aquellos que pudieron y pueden pagarla.

*Lagos confinados, deterioro de la calidad de sus aguas y propuestas de mantenimiento ecológica*

Las empresas constructoras de las UCs han creado nuevos sistemas de lagos en los bañados que por sus condiciones (escasa profundidad -respecto a los lagos, por ejemplo Patagónicos-, ambientes templados a cálidos, abundante fitoplancton y zooplancton, sedimentos ricos en materia orgánica, baja transparencia, abundancia de nutrientes, floraciones algales, etc.) son considerados como eutróficos (Figura N°: 8).

**Figura N° 8: Floraciones algales en lago confinado (San Isidro Labrador, Complejo Villa Nueva)**



Fuente: Imagen Google Earth, 26/12/08, Spot 5, Lat/long (centre): -34.4013/-58.4357.

Los lagos eutróficos tienden naturalmente al aumento gradual de nutrientes que producen un crecimiento excesivo de algas, las que al sucumbir se depositan en el fondo y generan residuos orgánicos que consumen gran parte del oxígeno disuelto, afectando con ello la vida acuática y hasta la muerte de la fauna y flora. Algunas de las algas que se generan en estos procesos pueden emitir sustancias tóxicas, como, especialmente, ciertas cianófitas, que matan a la fauna del lago e inclusive puede ser peligrosa para la salud humana. Estas algas tienen un color verde azulado, aparecen en el agua como manchas de pintura y emiten un olor a insecticida (Chiodo Llauro y Rodríguez Larreta, 2001)<sup>47</sup>.

A pesar del acontecer natural en el proceso de eutrofización, las acciones humanas pueden potenciarlo, y alcanzar la degradación de los lagos de una manera bastante más rápida. Entre las principales acciones que aceleran dicho proceso se destaca la incorporación de grandes cantidades de fertilizantes a las aguas del lago. El mayor consumidor de los fertilizantes dentro de las UCs lo constituyen los céspedes de los jardines y, especialmente, los *greens* de las canchas de golf; mantenerlos a estos últimos siempre verdes requiere de grandes cantidades de fertilizantes, los cuales llegan al lago por infiltración y escurrimiento de las aguas.

La reproducción desenfrenada de la fórmula: tierra + agua por parte de los desarrolladores de las UCs en los bañados de Tigre (y ahora de Escobar) está forjando un paisaje de lagos con formas cada vez más complejas. Ello tiene como contrapartida mayores costos en cuanto a la manutención de esos espejos de agua, especialmente, en el caso de los lagos confinados, puesto que crea condiciones de estancamiento contraproducentes para lograr la oxigenación de las aguas, a lo que se denomina como "aguas muertas". En los lagos de formas más sencillas, con menores sinuosidades, el efecto del viento favorece el oleaje y con ello la oxigenación de las aguas. Pero la tendencia marca que esas formas no son adoptadas por su menor rentabilidad con relación de aquellas más sinuosas.

---

<sup>47</sup> Ambos autores son fundadores de la empresa *Fish & Lakes SRL.*, y brindan servicios a varias de las UCs de la zona de Tigre con espejos de agua.

Uno de los ingenieros hidráulicos entrevistados que participó de la elaboración del Plan Director de Nordelta y, más tarde, del Plan de Manejo Ambiental, señalaba sobre estos temas lo siguiente: “en el Plan Director a comienzos de los '90, el lago central estaba comunicado con el canal mayor al río Luján y con el canal Aliviador por un sistema de compuertas, así se garantizaba la renovación de sus aguas[...] además el lago tenía una forma más compacta y se trató de evitar en su diseño la existencia de ensenadas, penínsulas, etc. [...] luego, con la incorporación de Consultatio, a fines de los '90, se adopta una estrategia de comercialización feroz que implicó una modificación importante de la forma del lago central y que iba en contra de la salud de las aguas[...] para remediar esa situación les propusimos en el Plan de Manejo Ambiental utilizar el ecosistema como herramienta de gestión[...] lo que sugerimos fue una serie de propuestas que se inscriben en lo que se denomina de ingeniería ecológica y así aparecieron, por ejemplo, los pequeños lagos que servirían para filtrar el agua, a modo de pequeños humedales, y evitar de esa manera la llegada de tantos nutrientes al lago central” (Entrevista a Ingeniero Hidráulico que elaboró el Plan Director y el Plan de Manejo Ambiental de Nordelta, noviembre de 2006).

Entre las medidas recomendadas a Nordelta SA. en el Plan de Manejo Ambiental se destaca el “Plan de Gestión de Lagos”, el cual están siendo adoptado por la AVN en pos de preservar un sistema ecológico “productivo”, con calidad de aguas acordes a actividades recreacionales y escénicas en los lagos y lagunas de ese megaprendimiento urbano. Entre las medidas establecidas para esos fines se destacan:

- la prohibición del lavado de autos<sup>48</sup> en las calles: los detergentes y restos de hidrocarburos tienen como destino final el drenaje de los lagos, potenciando su contaminación y aumento de nutrientes. Esta actividad, práctica frecuente en el imaginario de la vida suburbana o barrial, es posible de concretar sólo fuera del ámbito de esa urbanización, a través de empresas de lavado de automóviles;

---

<sup>48</sup> En varias ediciones de la Revista Gallaretas de los vecinos de Nordelta, se “recuerda” a los propietarios de esa UC la prohibición de esta actividad, la cual es sancionada.



- La instalación en las lagunas menores y en el lago central de bombas que promueven el movimiento horizontal de las aguas, llamadas aireadoras<sup>49</sup>;
- El monitoreo periódico de las condiciones físicas, químicas y biológicas de las aguas, por lo que regularmente se toman muestras en distintos lugares del lago central y de los más pequeños, a diferentes profundidades;
- La plantación de vegetación que retiene suelos y consume nutrientes en las costas, tales como juncos, totoras, lirios acuáticos, nomeolvides, pontedarias, repollitos de agua, etc.;
- La cosecha de algas con maquinarias flotantes especiales (cortadoras de algas);
- La siembra en los lagos y lagunas de poblaciones de peces que se alimentan de algas, como La Plateada o el Salmón Siberiano y la incorporación de animales que favorecen la oxigenación de las aguas tales como los patos; y
- La realización de campañas de concientización y educación ambiental (talleres con colegios, actividades deportivas, material gráfico, actividades al aire libre y en contacto con la “naturaleza”, etc.).<sup>50</sup>

Para implementar gran parte de estas medidas en la mega-UC Nordelta, la AVN requirió los servicios de una empresa privada especializada en “ingeniería ecológica”. Es decir, la “descontaminación”, la “manutención ecológica”, etc., de las aguas de los lagos y lagunas de las UCs, abrió las puertas al negocio especializado de un conjunto reducido de empresas<sup>51</sup>. Dichas empresas publicitan sus servicios no sólo en sus propias páginas web, sino también en las revistas de circulación que

---

<sup>49</sup> Según quejas de los vecinos del barrio Barrancas del Lago, Nordelta, que aparecen en la revista *Gallaretas*, las bombas terminaron siendo colocadas a mediados del 2008 cuando la degradación de las aguas y los reclamos por la necesidad de esa tecnología datan, por lo menos, de comienzos de 2005

<sup>50</sup> Estas medidas, además de figurar en el Plan de Manejo Ambiental, han sido publicadas y mostradas a través de la publicación que tiene la AVN: *La voz de Nordelta* (ver por ejemplo la publicación n° 18 de noviembre de 2007).

<sup>51</sup> Entre estas empresas se destaca por ejemplo: *Wassertechnik*; *Fish & Lakes SRL*; *Ecopreneur Ingeniería Sanitaria y Ambiental*, *Dass Consultora Ambiental*, *H2O Ingeniería Ambiental*, entre otras.

tienen los grandes grupos empresarios de Tigre, y en notas de los suplementos countries de los diarios Clarín y La Nación<sup>52</sup>.

Muchas veces las estrategias de gestión ecológica implementadas para mejorar las condiciones de las aguas efectuadas por los técnicos de esas empresas, fueron contrarias a las prácticas llevadas a cabo los propios vecinos. Así lo ejemplifica el personal técnico de Nordelta SA.: “acá los técnicos de las empresas contratadas para mejorar la calidad ecológica de los lagos tuvieron que luchar bastante contra las costumbres de los vecinos que veían con malos ojos a los juncos y totoras que se plantaban en las costas del lago que daban a sus predios[...] esos yuyos rompían con el ideal de tener un lote donde el verde del césped llegara hasta el agua[...] en un principio los propietarios de los lotes frente a los lagos sacaban ese tipo de vegetación de las costas[...] en realidad, se tardó un tiempo para que los vecinos vean a los juncos como una especie que beneficiaba la salud del lago[...] para eso las campañas de concientización ambiental dentro de Nordelta fueron muy importantes” (Entrevista a personal técnico de Nordelta SA., noviembre de 2007).

A pesar de la aplicación de varias de estas medidas, han ocurrido sucesos que conducen a un camino cuyo futuro (no tan distante) de irremediable eutrofización de las aguas de sus lagos y lagunas, convirtiéndolos en un lapso cercano en “pantanos pestilentes” y peligrosos. En algunos inviernos, por ejemplo, han aparecido gran cantidad de peces muertos flotando en las aguas de los lagos de la mega-UC Nordelta. Ante la alarma de los vecinos, los funcionarios de la AVN aclararon que se trataba de Sábalo que mueren de manera natural (al igual que en los cursos de agua abiertos) por no resistir las bajas temperaturas invernales. Según ONGs ambientalistas ello ocurre por la contaminación presente en esas aguas estancadas, están en contacto indefectiblemente con aguas subterráneas de la napa freática circundante y las aguas transportadas por el río Reconquista y el canal Aliviador, ambas sumamente contaminadas.

Las obras dentro del lago que generan remoción de suelos y mayor turbidez de las aguas, fueron también denunciadas por los vecinos como posibles generadoras de

---

<sup>52</sup> Véase nota del Suplemento Countries de La Nación 05/01/2008.

impactos ambientales negativos en relación a la calidad de las aguas del lago central. Estas interpretaciones, igualmente fueron minimizadas por los encargados de la AVN. Los acontecimientos más alarmantes, sin embargo, tuvieron que ver con la proliferación de algas que han ocurrido no sólo durante los meses de verano, por presentar temperaturas más cálidas y, lógicamente, acelerar el consumo de oxígeno en las aguas, sino también durante los meses de invierno. En agosto de 2007, en la revisa Gallaretas de la gente de Nordelta, se denunció la aparición de algas de color verde oscuro (provenientes de las cianofitas), que desaparecieron luego cuando cambió de estación y se fue el frío. Evidentemente el color verde dado por la proliferación de algas no es sólo una característica de las estaciones estivales.

También existieron situaciones complejas derivadas de la tardanza o no aplicación de algunas de las medidas de ingeniería ecológica arriba mencionadas. La más grave de todas ellas aconteció a fines de marzo de 2005 cuando la laguna del barrio Barrancas del Lago de Nordelta apareció de un color verde intenso, con peces muertos y emitiendo las aguas olores fétidos. La demora de más de dos meses y medio en la reparación de bombas de circulación por parte de la empresa Pulte, en plena temporada estival, produjo una floración exponencial de cianobacterias (de la especie *Anabeana*)<sup>53</sup>. Según expresan los especialistas en la materia<sup>54</sup>, además de generar los males antes aludidos, esas especies de algas son peligrosas para la salud humana, por ser productoras de neurotoxinas de un potencial letal (pueden producir temblores, diarrea, vómitos, calambres, parálisis e, incluso, la muerte).

El tratamiento de las aguas de los lagos y lagunas confinadas generadas por los desarrolladores de las UCs se ha tornado, evidentemente, en un tema clave para la sustentabilidad futura de estos nuevos emprendimientos en los bañados. Algunos especialistas consideran que con la producción de lagos y lagunas al interior de las UCs los desarrolladores se han asegurado un "problema futuro a plazo fijo", pero

---

<sup>53</sup> Véase nota en la Revista Gallaretas de la gente de Nordelta, edición del 13 de abril de 2005, "Desastre ecológico en Barrancas (problemas por manutención del lago)", en su página web: [www.gallaretas.com.ar](http://www.gallaretas.com.ar)

<sup>54</sup> Véase las publicaciones de la empresa *Fish & Lakes SRL.*, en su página web: [www.lagosylagunas.com](http://www.lagosylagunas.com)

que igualmente esa situación abre caminos a otras posibles soluciones. Así lo manifiesta uno de ellos: “los lagos confinados en las countries está destinados indefectiblemente a la eutrofización y a transformarse, no en mucho tiempo, en humedales[...] en los Estado Unidos ya se están vendiendo los servicios ecológicos que brindan los humedales como ecosistema[...] de última, los especialistas en marketing de las empresas encargadas de la publicidades de estos emprendimientos tendrán que pensar estrategias de venta de los futuros humedales que se formen en los lagos de los barrios cerrados” (Entrevista a Ingeniero Hidráulico, junio de 2009).

Frente a estas situaciones, que señalan un camino hacia un deterioro de las aguas de los cuerpos cerrados de las UCs, el capital avizora la posibilidad de revertirlo a través de un negocio lucrativo en el que se valorizan los servicios ambientales que ofrecen esos ecosistemas (denominados en las últimas décadas como humedales). Últimamente, en los países centrales ya existen experiencias de renaturalización de los humedales de la mano de propuestas desarrolladas por la ingeniería ambiental, las cuales también son mercantilizadas a través de emprendimientos suburbanos cerrados destinados a los grupos de mejor posición socioeconómica (Robertson, 2000)<sup>55</sup>. Así, una vez más, pero bajo un fuerte discurso dentro del paradigma del ambientalismo, sólo unos pocos tendrán la capacidad de acceder y disfrutar de los servicios brindados por los humedales recreados; el resto, es decir los pobladores de los alrededores no tendrán más opciones que convivir con “parches” de humedales altamente transformados y degradados.

Es muy probable que se terminen forjando discursos en donde el capital se lo haga aparecer como el principal actor responsable de un ambiente “saludable”, cuando en realidad lo hechos aquí presentados y la historia social de la naturaleza, esto es la forma en que ésta ha sido incorporada y transformada dentro de este modo de producción, muestran precisamente todo lo contrario.

---

<sup>55</sup> En este artículo, el autor analiza las prácticas y discursos sobre los procesos de renaturalización de humedales en distintos lugares de los Estados Unidos.

## **CAPITULO 9: NUEVAS FORMAS DE PRODUCCION DE ESPACIO URBANO EN LOS BAÑADOS DE TIGRE DURANTE LAS ULTIMAS DECADAS: LOS ACTORES SOCIALES PARTICIPES, SUS ESTRATEGIAS Y RELACIONES**

### **9.1. Nuevas articulaciones entre actores público-privados en la producción de espacio urbano en la periferia de la Región Metropolitana de Buenos Aires**

Como se ha mencionado en el marco teórico conceptual, para comprender los procesos de mayor significación en la producción de espacio urbano, base material de la producción del espacio de riesgo de desastres en ese tipo de ámbitos, es necesario identificar y analizar a los actores sociales participantes, a sus estrategias y relaciones. En las últimas décadas se advierte una profundización en la convergencia de intereses entre actores económicos privados vinculados a los negocios inmobiliarios y el Estado, en un contexto en el que el espacio urbano se ha convertido en una mercancía cada vez más valorada por el capital para reproducirse a través de su producción (y reproducción).

La formación de coaliciones entre poderes estatales y actores económicos privados vinculados a los negocios inmobiliarios es uno de los aspectos clave para entender los cambios en la dinámica de producción de espacio urbano como también el perfil empresarial que adquiere parte importante de la gestión urbana de distintas ciudades del mundo en estos últimos tiempos. En las ciudades de América Latina más importantes estas transformaciones acontecieron de manera más contundente en la década de los años noventa y tuvieron un amplio grado de aceptación social. Su implementación, tal como sostienen Silvestri y Gorelik (2000), representaba un nuevo ciclo de modernización que funcionó como contrapunto de la "crisis" urbana de los años ochenta.

A partir de los años noventa, la Argentina se inserta en mundo global, o dicho de otra forma, la economía globalizada se introduce en nuestro país de manera más concluyente, comparativamente a otros momentos históricos, siendo las

transformaciones de las ciudades una de sus manifestaciones más palpables de dicho proceso. El avance del capital privado local y global resultó favorecido por la puesta en marcha de la reforma administrativa y de la desregulación de la economía impulsada por el Estado (Ley de Reforma del Estado y de Emergencia Económica de 1989 y Plan de Convertibilidad de 1991). Al mismo tiempo, se verifica un cambio en los actores económicos privados, especialmente para aquellos con vínculos con el capital financiero internacional. Ello ha derivado en una variación de fuerzas dado el poder económico de estos nuevos actores en su capacidad de decisión en la configuración de la ciudad, superando la capacidad de regulación de los usuarios y el Estado en materia de servicios urbanos y de producción de espacio urbano (Pírez, 2006).

Uno de los motores de las transformaciones del espacio urbano en la RMBA tuvo como base las inversiones extranjeras directas que se orientaron tanto hacia la modernización del sector productivo y los servicios avanzados, como a los grandes emprendimientos inmobiliarios (hoteles de lujo, oficinas de última generación, centros comerciales, hipermercados, centros de entretenimientos, etc.) (Cicollella, 2002). Dentro de los últimos, las inversiones extranjeras directas tuvieron una fuerte presencia en las llamadas mega-UCs, hacia finales de la década del siglo XX.

Las altas tasas de rentabilidad respecto a otras plazas inmobiliarias internacionales tornaron atractivos determinados fragmentos de la ciudad para los inversores del *Real Estate*. En los noventa arribaron a la Argentina grandes empresas de bienes raíces, tales como Beckwith, Richard Ellis, Lincoln Properties y Hines, de los Estados Unidos; Makenzie Hill, de Gran Bretaña; Fondo de las Américas, de Chile; Griego Developers, de Uruguay. También algunos grupos nacionales se consolidaron en el rubro inmobiliario a través del manejo de fondos de inversión de fuerte participación extranjera; IRSA (a través de fondos de G. Sörös) y Consultatio SA. (a través de fondos suizos, entre otros) son dos claros exponentes de ello (Mignaqui y Szajnberg, 2003).

La aparición de estos grupos económicos privados con capacidad financiera inaudita rebalancearon las fuerzas entre éstos y el Estado. En materia urbana estos actores ejercieron su poder para recibir del Estado mayores beneficios que se traducen tanto en obras de consumo colectivo de fuerte interés privado como en los aspectos que hacen a una reglamentación urbanística más flexible y "amigable", favoreciendo la instalación de sus productos inmobiliarios. En las últimas décadas se observa una fuerte participación (y presión) por parte de estos actores en las decisiones políticas para que la gestión urbana pública adquiriera una fuerte impronta privada, no solo en lo que se refiere al tipo y localización de inversiones, sino también en el perfil emprendedor que adoptan los responsables políticos, como es el caso de algunos gobiernos urbano locales.

La producción del espacio urbano a partir de la última década del siglo XX tuvo lugar en un contexto en el que el Estado -en sus diferentes niveles de gestión (nacional, provincial, y municipal)- disminuyó sus acciones directas sobre el territorio y pasó a operar como acondicionador y promotor activo con el objeto de facilitar la inversión privada. El Estado ha funcionado en estas últimas décadas como el principal dinamizador de los negocios inmobiliarios sin obtener nada -o muy poco- a cambio para el conjunto de la ciudad y de la sociedad. Una de las novedades en materia de gestión urbana pública de esta época, que operó como punto de inflexión respecto a los modos en que ésta se desarrollaba en décadas anteriores, fue la aplicación de la política del "fragmento urbano". Esa política tuvo (y aún continúa teniendo) entre sus principales finalidades "iluminar" zonas específicas de la ciudad que suponen ventajas comparativas para el despliegue de negocios inmobiliarios para el sector privado. Esos fragmentos urbanos o puntos estratégicos fueron señalados por el Estado a través del direccionamiento de las inversiones del (menguado) gasto público (Silvestri y Gorelik, 2000)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Por ejemplo, la distribución espacial del gasto público para la ciudad de Buenos Aires (1988-1997) se concentra claramente en los barrios que quedan comprendidos entre Puerto Madero y el eje norte (Silvestri y Gorelik, op. cit.).

La renovación de Puerto Madero (el frente de agua urbano porteño), en el centro de la ciudad, fue uno de los ejemplos más paradigmáticos de esa política del fragmento urbano, en la que la gestión del Estado jugó un papel esencial, en sintonía con procesos similares que acontecían a nivel internacional. A través de la conformación de la Corporación Antiguo Puerto Madero, se logró disolver el problema de la superposición jurisdiccional de largo alcance, posibilitando la reutilización los galpones de ladrillo ingleses y parte importante del resto de la zona portuaria, bajo asesoramiento de urbanistas catalanes<sup>2</sup> (Silvestri y Gorelik, 2000).

En el ámbito de la periferia metropolitana, como ya se ha mencionado en el capítulo anterior, la modernización y expansión de la red de autopistas encaradas por el Estado -a través del sistema de concesión y peaje- sirvió para que determinados actores económicos privados se apropien de la renta diferencial del suelo resultante de esas inversiones, localizando en las zonas linderas mejor servidas distintos tipo de “artefactos de la globalización” asociados a los negocios inmobiliarios, entre los que las UCs sobresalen por su inversión e impacto en el territorio.

Al mismo tiempo, el Estado Provincial adopta una serie de medidas que favorecen indirecta/directamente al desarrollo de las UCs localizadas en tierras periféricas, muchas de ellas inundables. Por un lado, ello se expresa a través de una desregulación en materia urbano-ambiental orientada a apoyar este tipo de emprendimientos y por otro en la realización de obras hidráulicas que, como en el caso de las efectuadas en la cuenca del río Reconquista, terminan favoreciendo el desarrollo de UCs, especialmente en el caso de los municipios ubicados en su baja cuenca, entre los que se destaca Tigre.

En este nuevo contexto de articulación de actores público-privados asociado a la producción de espacio urbano, los grupos menos favorecidos quedan fuera del

---

<sup>2</sup> La experiencia de gestión urbana de la ciudad de Barcelona (asociada a la renovación de su zona portuaria), ofició de modelo exitoso de gestión a seguir para algunas ciudades de América Latina, tal como sostiene Sánchez (2001). Incluso los organismos multilaterales y de crédito a nivel internacional, favorecieron esa difusión del “modelo Catalán”.



mercado formal de tierras, encontrándose en un "callejón sin salida", en el que el Estado no procura solucionar esa vital necesidad, sino que acciona en un sentido totalmente opuesto: se privatiza el Banco Hipotecario y se pierde la posibilidad del acceso al crédito "barato"; el Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) es prácticamente eliminado y al privatizarse los servicios urbanos aumentan los costos, al tiempo que se busca reducir las conexiones ilegales (Cravino, 2009).

A continuación se presentan algunas de las medidas que adopta el Estado Provincial para beneficiar y apuntalar las inversiones en UCs y otros productos afines, entre las que se destacan: la adaptación de la legislación urbanística a los nuevos productos inmobiliarios (las UCs); la política de (des)regulación que asumen los organismos técnicos competentes (DPH/AdA) en cuanto al control de la urbanización de áreas inundables por parte de este tipo de emprendimientos, y las obras de control de inundaciones del río Reconquista por parte de la UNIREC, los beneficios que los desarrolladores de las UCs obtuvieron a partir de ellas, como también las consecuencias derivadas de la externalización de costos ambientales sobre el resto de la población.

### *9.1.1. La legislación urbanística provincial y su adaptación a las nuevas realidades en materia de urbanizaciones cerradas*

Frente a los cambios ocurridos en la relación entre actores públicos y privados y el rebalanceo de fuerzas a favor de estos últimos, el Estado Provincial implementa una política urbana de fuerte apoyo a los intereses privados que se expresa en la adaptación de su legislación urbanística a las nuevas realidades. Esa legislación, que fue reacomodándose por detrás de los hechos, permitió legitimar el nuevo producto suburbano cerrado que el sector privado venía desarrollando ya desde finales de 1980: los barrios cerrados.

Esta figura no se adecuaba a las normativas vigentes sobre los clubes de campo (Decreto Ley N° 8912/77 y Decreto N° 9.404/86), por lo que comenzó a reglamentarse, hacia finales de los años noventa, una serie de normas que regularizaron esa nueva realidad en crecimiento.

La primera de ellas consistió en la Resolución N° 74/97 de la Secretaría de Tierras y Urbanismo sobre Barrios Cerrados, la cual fue rápidamente derogada por el Decreto N° 2.568/97, en el que se le otorgaba competencias a la Subsecretaría de Asuntos Municipales (SAM) perteneciente al Ministerio de Gobierno. A partir de allí, quedan divididas las autoridades de aplicación según sea la figura que se presente. Por un lado, los clubes de campo, cuya atribución mantiene la DPOUT del Ministerio de Obras y Servicios Públicos y, por otro, los barrios cerrados, cuya competencia le fueron conferidas a la Subsecretaría mencionada. Quitarle atribuciones a una dependencia "meramente técnica" (como es el caso de la DPOUT) sobre un producto inmobiliario en clara expansión y concedérselas a otra dependencia de vinculación más directa con las decisiones políticas del gobernador (como es la SAM), revela la importancia que para la Provincia han tenido este tipo de emprendimientos cerrados. Parece ser que los mecanismos técnico-administrativos sobre el creciente fenómeno de los barrios cerrados debían ser vigilados/autorizados desde un lugar de mayor afinidad y confiabilidad política.

Debe destacarse que esta última resolución deja un precedente importante en materia de localización de estas nuevas figuras, diferenciándolas de los clubes de campo. En el caso de los barrios cerrados se les permite localizarse en áreas o zonas urbanas o complementarias, según la normativa municipal de uso de suelo. Y agrega que en caso de localizarse en área o zona rural, se deberá propiciar el cambio normativo correspondiente para proporcionarle al predio de indicadores urbanísticos, según sea el caso. A partir de ello, el mercado ha logrado proponer un producto inmobiliario que pueda localizarse, según permite esta normativa, en una amplia variedad de usos de suelo.

Finalmente, en enero de 1998 se dicta el Decreto N° 27/98 sobre Régimen Urbanístico de los Barrios Cerrados, bajo competencia de la SAM. Al igual que para el caso de los clubes de campo, las propuesta de los barrios cerrados deben pasar por una instancia de convalidación técnica preliminar, así como una convalidación técnica final, en la que la DPH es uno de los organismo que extiende, según sea el caso, el certificado de aptitud del predio y la aprobación de los proyectos de obras de saneamiento o hidráulicas. En este nuevo decreto existen dos artículos que no siempre han resultado cumplimentados por los desarrolladores privados y por el Estado municipal. Por un lado, en su artículo 2° vuelve a mencionarse la "libertad" de localización de estas figuras, pero recordando los cambios pertinentes en caso de ser rural. Por otro, en su artículo 6° (que remite al artículo 56° del Decreto-Ley N° 8912/77), se explicita las cesiones que estos emprendimientos deben otorgar al Estado Provincial<sup>3</sup>. No obstante ello, la aplicabilidad de esas cesiones no siempre deriva en uso de interés meramente público: en algunos casos son transformados en plazas, en otros se transforman en contribuciones monetarias destinadas a determinadas áreas de acción social para el Municipio y en otros, los más controversiales, son utilizados como base para calles de acceso a los propios barrios cerrados, que el Estado local vuelve a ceder.

A comienzos del nuevo siglo, en línea con otros procesos de descentralización administrativa, la Provincia propone descentralizar la aprobación de las UCs<sup>4</sup> a los municipios, a través del Decreto N° 1.727/02. El surgimiento de ese decreto no sólo descansa en las políticas de descentralización del momento sino en la presión que instaron los municipios para tener mayor libertad en esa materia<sup>5</sup>. Para que los gobiernos locales puedan incorporarse en ese nuevo régimen deben cumplir con las siguientes condiciones: a) el proceso de planeamiento urbano debe contar como

<sup>3</sup> "Los barrios cerrados deberán cumplimentar lo establecido en el artículo 56 del Decreto Ley N° 8912/77, en lo referido a la cesión de espacios verdes y libres públicos y reservas para equipamiento comunitario que se calculará de acuerdo a la tabla contenida en el artículo mencionado donde el municipio determine" (Artículo 6° Decreto N° 27/98).

<sup>4</sup> El concepto de "urbanización cerrada" aparece en la legislación urbanística Provincial por primera vez con el dictado del Decreto N° 1727/02. El mismo agrupa tanto la figura de los clubes de campo como la de los barrios cerrados.

<sup>5</sup> Esta afirmación fue indicada durante la entrevista a un funcionario técnico del Departamento de Asistencia Técnica, Dirección de Programación y Gestión Municipal, SAM, en noviembre de 2006.

mínimo con la instancia de zonificación según usos; b) debe contar con una oficina de planeamiento que atienda los procesos de ordenamiento territorial y usos del suelo dotada de recursos humanos y técnicos idóneos tanto en temas urbanísticos como de evaluaciones ambientales, y c) incorporar un procedimiento de audiencias públicas donde se asegure la participación y la opinión de la comunidad sobre los emprendimientos de urbanizaciones, como etapa previa al otorgamiento de la factibilidad.

La descentralización que permite el Decreto N° 1.727/02 en el proceso administrativo de aprobación de UCs no es total. En su artículo 3° se expresa que la Provincia transfiere el otorgamiento de la convalidación técnica preliminar y la definitiva a los municipios, pero en su artículo 4° menciona que las atribuciones relativas a la aprobación y fiscalización del proyecto hidráulico y la subdivisión del suelo quedan bajo competencias atribuidas a dependencias provinciales pertinentes (es decir, la AdA y Gecdesia). Ya en su artículo 7° insta a la SAM del Ministerio de Gobierno a crear un registro de UCs con convalidación técnica definitiva. Otro aspecto importante de este artículo es que la inscripción en ese registro será "condición previa indispensable para proceder a la comercialización de las unidades" (art. 7°, Decreto N° 1.727/02). Como ya se ha señalado, esto último tampoco se respetó.

Tigre (como también Luján y Exaltación de la Cruz) fue uno de los primeros municipios en firmar ese convenio de descentralización administrativa de UCs, en el mes de febrero de 2003. Según información surgida de una entrevista realizada en noviembre de 2006 a un funcionario del Departamento de Asistencia Técnica, Dirección de Programación y Gestión Municipal, SAM, la Provincia tenía registrado muchísimas menos UCs de las que estaban en funcionamiento. Para el caso del municipio de Tigre sólo 5 UCs eran reconocidas por ese organismo y 15 habían alcanzado la convalidación técnica definitiva (tanto por resoluciones emitidas por la SAM como por la DPOUT). Entre estas últimas UCs, 10 pertenecían a la zona de los

bañados<sup>6</sup>. Cabe aclarar que para esa fecha ya existían 41 UCs en la zona inundable aludida (en funcionamiento o en etapa de construcción) según nuestros registros (Cuadro N°1, en Anexo IV).

A pesar de la existencia de los distintos cuerpos normativos que regulan a las UCs en general, el nivel de emprendimientos no aprobados por parte de la Provincia era bastante alto en relación a la cantidad de UCs existentes. Según datos de un informe de DPOUT, elaborado por Fernández (2007), de las 541 UCs identificadas sólo 275 estaban aprobadas, quedando 209 sin aprobación, esto corresponde a un 38% de ellas. La irregularidad de las UCs proviene de su carencia de Factibilidad o Certificado de Aptitud Urbanística por parte de la DPOUT, si se trata de clubes de campo y de la SAM, si se trata de barrios cerrados. En el informe mencionado se señalan los municipios que tienen mayor cantidad de UCs no aprobadas o irregulares, entre los que se destacan: San Fernando (85,7%); Berazategui (77,8%); San Miguel (76,5%); Ituzaingó (66,7%); Cañuelas (64,3%); La Plata (57,1%); Escobar (51,1%); Esteban Echeverría (47,8%); Pilar (40,6%); Ezeiza (40%), y Tigre (26,8%).

### *9.1.2. La legislación en materia de urbanización de áreas inundables y el accionar de los organismos provinciales competentes*

La Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas (DPH) es la autoridad de aplicación que reguló la urbanización de áreas inundables durante gran parte de los años noventa. Por su Dirección de Fraccionamiento, fueron evaluados y aprobados, por lo menos en teoría, los proyectos de los emprendimientos de UCs en áreas inundables de jurisdicción provincial, como son las propuestas realizadas en los bañados de Tigre.

---

<sup>6</sup> Entre las que se encontraban para esa fecha: Barrios Rincón de Milberg; La Escondida Joven; Santa María de Tigre; San Andrés; Rincón de la Costa; Santa Bárbara; Laguna del Sol; Talar del Lago I; Talar del Lago II, y Barrancas de San José.

El cuerpo normativo en que se basan el mencionado organismo en materia de urbanización de áreas inundables, descansa sobre dos leyes provinciales: la Ley N° 6.253/60 sobre "Conservación de desagües naturales" y su decreto reglamentario N° 10.368/61, y la Ley N° 6.254/60 "Cota mínima para fraccionamientos". Asimismo, el artículo 59° del Decreto Ley N° 10.128/83 (modificatorio del Decreto-Ley N° 8.912/77), establece la cesión de un franja de 50 de ancho a contar de la línea de máxima creciente en el caso de los cursos de agua y de 100 m medidos desde su borde en el caso de los espejos de agua. Todas esas leyes y decretos fueron sancionadas/dictadas hace varias décadas (ya se han detallado en los respectivos capítulos según su fecha de sanción), sin que ninguna de ellas haya perdido vigencia en la actualidad.

Recordemos que a través de la Ley N° 6.253 se prescribe el mantenimiento sin modificación de uso de las "zonas de conservación de desagües naturales" de todos los ríos, arroyos y canales. Esas zonas, tal cual se menciona en esa Ley, se extienden desde el borde de los cursos hasta la línea de máxima creciente a ambos lados del curso de agua con un mínimo de 50 m. En su artículo 2° se establece que sólo un Plan Regulador, a propuesta del municipio correspondiente, podrá determinar la "necesidad imprescindible de levantar la restricción en algún lugar" de la zona de conservación de desagües naturales, debiéndose para ello efectuar las obras necesarias para asegurar las condiciones de seguridad e higiene propuesta por el municipio respectivo, pero a criterio de los organismo provinciales pertinentes en la materia.

En referencia a la última Ley (6.253), su Decreto reglamentario N° 10.368/61 establece en su artículo 5° una posible reducción en la zona de conservación: "En los ríos, arroyos, canales y lagunas, cuando la zona de conservación de los desagües naturales, determinada por desbordes extraordinarios, supere los cien metros de ancho, podrá reducirse dicha zona a esta última magnitud, contada a partir del borde superior del curso ordinario, siempre que se efectúen obras de relleno aprobadas por el Ministerio de Obras Públicas (Dirección de Hidráulica)". Claramente, sobre este "hueco legal" que permite

esa excepción se han filtrado los desarrolladores de UCs, aferrándose a la propuesta técnica indicada (los rellenos), en tanto estrategia de excepción para que sus emprendimientos sean autorizados por los cuerpos técnicos de esa institución.

En un intento por avanzar en materia de regulación de las aguas, especialmente, en aquellas áreas sujetas a riesgo de inundación, se incorpora a ese cuerpo normativo la Ley N° 11.964/97 llamada: "Normas sobre demarcación en terreno, cartografía y preparación de mapas de zonas de riesgo, áreas protectoras de fauna y flora silvestres y control de inundaciones". En esta reglamentación de ambicioso título aparece por primera vez el concepto de riesgo (definido sólo desde el punto de vista de las propiedades del peligro), cuya difusión ya era importante a fines de los noventa tanto en el ámbito académico como en el mundo de los organismos multilaterales y de crédito, transfiriéndose a los organismos de gestión sobre el territorio.

Entre los objetivos y alcances de la precitada Ley se encuentra la definición y la demarcación, en el terreno y en cartografía y la preparación de mapas de zonas de riesgo que incluyan: a) Líneas limítrofes delimitando la zona prohibida. b) Líneas limítrofes delimitando la zona con restricciones severas. c) Líneas limítrofes delimitando las zonas con restricciones parciales. d) Líneas limítrofes delimitando la zona de advertencia. Claramente esta normativa se contrapone a los intereses de los desarrolladores de UCs y de otros productos inmobiliarios y usos que se les confiere a las áreas inundables, con lo cual se demoró su aplicación y, hasta la fecha, tampoco se ha reglamentado.

En 1998 se crea un nuevo organismo responsable de administrar el dominio hídrico público (que absorbe gran parte de las potestades y funcionarios de otros organismos precedentes, tales como Obras Sanitarias de la Provincia y de la DPH), al que se ha denominado como Autoridad del Agua-AdA. Entre las atribuciones de la misma se destaca la de asistir al Poder Ejecutivo en las funciones que se le han encomendado, tales como: formular la política del agua; decretar reservas que prohíban o limiten usos y la constitución de derechos individuales sobre agua de dominio público;

imponer restricciones y limitaciones al dominio privado; supervisar y vigilar las actividades y obras relativas al estudio, captación, uso, conservación y evacuación del agua; incrementar la disponibilidad del recurso y proteger su calidad; establecer zonas de reserva; aplicar defensa contra las inundaciones y sequías; confeccionar cartas de riesgo hídrico de las zonas que pueden ser afectadas por inundaciones, entre otras.

En 1999 se sanciona la Ley N° 12.257/99, llamada de "Código de Aguas", la que le otorga amplia potestades la AdA. Entre los artículos de esta Ley se rescata nuevamente la cuestión del riesgo hídrico. Bajo el título "Emergencias hídricas. Acciones preventivas", correspondiente al artículo 6°, se indica que la AdA es la responsable de confeccionar cartas de riesgo hídrico en las que se deben detallar las zonas que puedan ser afectada por inundaciones. Para ello debe atenderse a criterios geomorfológicos e hidrológicos que permitan la delimitación planialtimétrica de áreas de riesgo, con la indicación de la graduación del mismo en función de los posibles anegamientos. En ese artículo se agrega que en esas zonas no se permitirá la creación de obstáculos tales como obras, plantaciones, etc., sin previa autorización de la AdA, ni se podrá otorgar factibilidad hidráulica para construir. Es evidente que esto último entra en conflictividad con los intereses de los desarrolladores de UCs sobre relleno en áreas inundables.

En el artículo 18° de la Ley de "Código de Aguas", nuevamente se refiere a la demarcación de la línea de ribera sobre el terreno, pero en esta oportunidad se señala que es la AdA la responsable en su fijación (ya no más la DPH). Aquí se establece que la crecida media ordinaria surge de promediar los máximos registrados en cada año durante los últimos cinco. Este criterio es por lo menos escaso respecto a otros criterios más realistas que indican que deben considerarse las recurrencias mínimas de 100 a 500 años (según parámetros de hidrología urbana), tal como sugiere Amorrurtu (2010). Igualmente, en ese mismo artículo, se señala que de carecerse de "registros confiables se determinará conforme a criterios hidrológicos, hidráulicos, geomorfológicos y estadísticos evaluados a la luz de una sana y actualizada crítica"



(Ley 12.257/99). Hasta el momento, según las afirmaciones de funcionarios del área de Jefatura de Límites y Restricciones de la AdA entrevistados, a pesar de ser responsables en la confección de los mapas de riesgo según reza la Ley N° 11.964/97 y el artículo de 6° de la Ley N° 12.257/99, no se ha avanzado en ese particular. Probablemente la inacción sobre esa “incómoda materia” tenga como basamento los límites que se le impondrían a los intereses de los desarrolladores de los emprendimientos sobre rellenos en áreas inundables, además de la notable falta de personal para llevar adelante esas tareas.

La materialidad de los hechos demuestra que la legislación provincial específica en materia hidráulica y, en particular, respecto a la urbanización de áreas inundables, no ha implicado un freno al espectacular desarrollo de las UCs sobre rellenos. Esa realidad se ha constituido a través de diversas estrategias. Los casos más extremos fueron los de algunos desarrolladores que no han presentado documentación pertinente ante los organismos técnicos de hidráulica Provincial mientras que sus UCs fueron construidas y comercializadas totalmente en la ilegalidad. En otros casos la documentación ha sido presentada, pero sólo se obtuvieron permisos precarios, a pesar de los cual los desarrolladores construyeron y comercializaron sus emprendimientos (también ilegales). Por último, es de suponer que han existido aprobaciones de aptitudes hidráulicas que sólo se entienden sobre la base de consideraciones fragmentarias y sectoriales, en donde pareciera suficiente, tal como sostiene Pintos (2009), la sola realización de las obras de saneamiento hidráulico (generalmente rellenos) para evitar el anegamiento de las parcelas, prescindiendo de una concepción integral de todos los emprendimientos localizados sobre las áreas que conforman las cuencas hídricas en cuestión.

Asimismo, resulta curioso que responsables de primera línea en instituciones hidráulicas aparezcan mencionados en la folletería de algunas de las UCs sobre rellenos para el caso de los emprendimientos tigrenses. En un folleto de la firma EIDICO a comienzos de 2000 en el que se promocionaba a uno de los barrios del Complejo Villa Nueva (Santa Lucía, luego rebautizado como San Francisco), se

resaltaba los nombres de los “profesionales de reconocida trayectoria a los que se les confió la ejecución de los proyectos técnicos”; entre los especialistas en materia hidráulica figuraba el actual director general del DPH y el director del área de Dirección Ejecutiva. Cabe recordar que el ingeniero a cargo de la dirección general de la DPH ocupó el cargo de Director del ente autárquico UNIREC, responsable del “Proyecto de Saneamiento Ambiental y Control de Inundaciones en la Cuenca del Río Reconquista”. Esa misma institución, como veremos en el apartado que sigue, ha tenido importantes responsabilidades en la transformación de los bañados y en la obtención de “beneficios” por parte de las empresas desarrolladoras de UCs sobre rellenos.

### 9.1.3. *Grandes obras hidráulicas como política provincial de control de inundaciones: el proyecto de la UNIREC y sus implicancias en los bañados*

Durante gran parte de años noventa la política de agua de la Provincia estuvo desarrollada por la DPH. Las medidas llevadas a cabo en torno a las inundaciones por ésta recayeron, principalmente, en la realización de obras hidráulicas que buscaron mitigar su efecto dañino. Luego de las obras hidráulicas inconclusas de mediados de los años '80, que procuraban ponerle fin a las inundaciones de años anteriores (como la catastrófica de mayo de 1985), el río Reconquista vuelve a ser objeto, casi una década después, de la implementación de importantes técnicas hidráulicas. Esta vez se plantean un conjunto de obras y de acciones que constituyen las más ambiciosas que se hayan pensado en la extensa historia de intervenciones en la cuenca del río Reconquista, a las que se ha denominado como: “Proyecto de Saneamiento Ambiental y Control de Inundaciones en la Cuenca del Río Reconquista”, el cual fue encarado y gestionado por un ente autárquico creado *ad hoc*.

### 9.1.3.1. Las obras de la UNIREC sobre el río Reconquista y: sus consecuencias ambientales adversas

Estas costosas obras fueron pensadas en un contexto de importante oferta de financiamiento internacional que fue característico en la primera mitad de los noventa. Para la realización del "Proyecto de Saneamiento Ambiental y Control de Inundaciones en la Cuenca del Río Reconquista" se tomaron dos préstamos con organismos internacionales de crédito -Banco Interamericano de Desarrollo (BID) (N° 797/AC-OR) y el Overseas Economic Corporation Fund, Japan (OECF) del Japan Bank of International Cooperation (JBIC) (AR-P1)-, y una contraparte con fondos locales aportados por la provincia de Buenos Aires con garantía de la Nación Argentina, por montos que suman los U\$S 365 millones<sup>7</sup>. En marzo de 1994, a través del Decreto 554/94, se crea la Unidad de Coordinación del Proyecto Río Reconquista (UNIREC), un ente autárquico dependiente del Ministerio Provincial de Obras y Servicios Públicos, cuya misión es ejecutar el proyecto aludido con los fondos antes mencionados (Rodríguez, 2000).

El "Proyecto de Saneamiento Ambiental y Control de Inundaciones en la Cuenca del Río Reconquista" se dividió en tres proyectos o partes: A) Proyecto 1: Obras para el control de inundaciones por lluvias y sudestadas<sup>8</sup>; B) Proyecto 2: Obras y planes para el control de la contaminación doméstica e industrial<sup>9</sup>, y C) Proyecto 3: Planes y acciones institucionales<sup>10</sup> (UNIREC, 2001). Debe señalarse que las obras involucradas

---

<sup>7</sup> El financiamiento de este proyecto se compone de la siguiente manera: U\$S 150 millones por parte del BID; U\$S 75 millones por parte del Japan Bank of International Cooperation; y U\$S 140 millones por parte de la Provincia de Buenos Aires (Rodríguez, op. cit.).

<sup>8</sup> Entre las que se encuentran: la adecuación del canal Aliviador; la canalización del río Reconquista en el tramo que se extiende entre el puente de la autopista Panamericana hasta la Represa Roggero; la canalización de arroyos tributarios y obras de drenaje superficial; las obras de regulación del río Reconquista; puentes y obras de Infraestructura; las estaciones de bombeo, y la reutilización de áreas recuperadas.

<sup>9</sup> Entre estas se destacan: Plan de control de la contaminación doméstica e industrial; censo piloto de generadores de contaminación; prueba piloto de minimización de residuos; programa de auditorías ambientales; censo y catastro de generadores; red de monitoreo hidrológico; tratamiento y disposición de lodos de fondo; monitoreo de calidad de agua, y plantas de tratamiento de líquidos cloacales.

<sup>10</sup> Entre estas últimas pueden mencionarse: expropiaciones y relocalizaciones de familias; implementación de un Programa de Comunicación Social, Participación Comunitaria y de Educación

en este Proyecto no se llevaron a cabo en los 5 kilómetros correspondientes al canal DPH (no concluido por la firma Monterubianesi licitataria de mediados de los años '80), localizado en el tramo inferior que el río tiene entre los municipios de San Fernando y Tigre. Como las obras de ese tramo figuraban en ejecución, no se las incluyó en el nuevo pliego de comienzos de los '90. Con lo cual, ya se podía anticipar que todo el resto de las obras a realizarse no cumplirían la función de control de inundaciones en su totalidad, si ese tramo que actuaba a modo de "embudo" no se terminaba<sup>11</sup>.

Las obras comenzaron en el año 1995 y se extendieron hasta los años 2001/2002, donde se paralizaron por motivos financieros (*default*) generados por la crisis socioeconómica y política de ese momento. En marzo de 2002, se promulga la Ley 12.861, mediante la cual queda suprimida la UNIREC, atribuyendo sus funciones al Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos. En abril de ese año, el Decreto 1.109/02, vuelve a crear el UNIREC, pero con un rango equivalente a la de una dirección y bajo jurisdicción de la Subsecretaría de Obras Públicas del Ministerio antes señalado; este cambio implica para el ente una menor autonomía para gestionar sus fondos y una pérdida de jerarquía administrativa.

Entre las empresas<sup>12</sup> que llevaron adelante las obras de este importante proyecto hidráulico, bajo la dirección de la UNIREC, se destacan las grandes empresas de dragados y obras hidráulicas con fuerte presencia en los bañados de Tigre: DYOPSA y Pentamar SA. La última de ellas, por ejemplo, se encargó del dragado de lodos y sedimentos a lo largo del tramo medio del río Reconquista -entre los Km 12 y 19- y la adecuación del canal Aliviador y obra de admisión del río Reconquista. Por esas obras efectuadas durante 1999 Pentamar SA. cobró casi 2 millones de pesos/dólares. Se estima que parte de las ganancias obtenidas por los servicios brindados fueron

---

Sanitaria y Ambiental; creación del Comité de Manejo Integral de la Cuenca (COMIREC), y Plan de Fortalecimiento Municipal.

<sup>11</sup> Esto recién va ocurrir a mediados de la primera década del nuevo siglo. Es así que las obras que "solucionarían" las inundaciones en el Reconquista terminaron demorando casi 20 años.

<sup>12</sup> Otra de las licitatorias de las obras del UNIREC fue la controvertida empresa de Víctor Américo Gualtieri, sospechada de funcionar de testaferro del ex gobernador Dr. Eduardo Duhalde.

reinvertidas en los nuevos nichos comerciales que las empresas de dragados estaban iniciando o (re)iniciando (como en el caso de Nordelta para DYOPSA) entre mediados y fines de la década de 1990; esto es: los negocios inmobiliarios y de la construcción de infraestructura asociados con las nuevas UCs sobre rellenos.

Según el documento "Informe especial: cuenca del río Reconquista. Primera parte" elaborado por el Defensor del Pueblo de la Nación (2007), en el que se evalúan las acciones y obras llevadas a cabo por la UNIREC, se vislumbra que en ese proyecto fueron priorizadas las acciones vinculadas a las obras de infraestructura hidráulica, en detrimento de aquellas asociadas con las obras y planes para el control de la contaminación doméstica e industrial y la promoción de la participación de la comunidad en actividades de educación sanitaria y ambiental. Esta lógica, bastante común en las prácticas de nuestros estados, radica en que las primeras permiten "beneficiar" a empresas contratistas "amigas" y con ellas generar ámbitos de corrupción (además de su visibilidad en términos de réditos políticos), mientras que las segundas, además de intervenir sobre los sensibles intereses de las empresas contaminantes, abren el juego a una situación política no deseada: una mayor participación ciudadana. Precisamente, otra de las tareas que en materia política no se cumplió desde un comienzo, y que figuraba en los acuerdos de los préstamos, fue la creación del Comité de Manejo Integral de la Cuenca del Río Reconquista (COMIREC). Recién en el año 2001 la Provincia sanciona la Ley N° 12.653, por la cual se crea esta institución, pero sin lograr una función real sobre el particular. En noviembre de 2006, a través del Decreto N° 3002/06, se aprueba el "Nuevo Programa de Saneamiento Ambiental de la Cuenca del Río Reconquista", en el que el COMIREC debe monitorear la gestión del mismo, especialmente de los dos proyectos no concluidos (el n° 1 y el n° 2) que formaban parte del proyecto anterior, complementado con un Consejo Consultivo Municipal *ad honorem*, con participación comunitaria; las primeras reuniones de ese Comité recién se iniciaron a partir de marzo de 2008.

Entre las obras realizadas por la UNIREC dentro de los bañados de Tigre, se destacan: A) las de ampliación del canal Aliviador y elevación de terraplenes de defensa en sus márgenes, y B) las de regulación del río Reconquista. Las primeras de ellas consisten en la ampliación y profundización de la sección del mencionado canal aumentando la capacidad de transporte de caudales, de esa manera, se logra que el canal pueda conducir caudales cercanos a los 800 m<sup>3</sup>/seg. Las segundas de ellas, consisten en un conjunto de obras de regulación que se efectuaron inmediatamente aguas abajo de la bifurcación que tiene el río Reconquista en su encuentro con el canal Aliviador. La misma tiene como finalidad limitar los caudales que bajan por los ríos Tigre y Reconquista Chico, de manera que no superen los 114 m<sup>3</sup>/seg., derivando los excedentes por el canal Aliviador. La obra consiste en una estructura de hormigón armado con dos vanos de 7,5 m de ancho cada uno, controlados por dos compuertas radiales. Según sostienen los directores del Ente, con la ejecución de esas obras la zona más poblada de la baja cuenca del río Reconquista (que coincide con la parte más antigua y valorizada de la localidad de Tigre), no se vería afectada por las inundaciones provenientes de las crecidas producidas por el propio río (UNIREC, 2001).

Técnicos ambientales de la UNIREC reconocieron cuáles podrían ser los principales impactos negativos que se generarían con las obras. De acuerdo con escritos de Saltiel y Romano (1997), esos impactos pueden agregarse en dos grupos, según el lapso temporal: A) los de corto plazo, como es la resuspensión de los sedimentos del fondo del canal, sumamente contaminados y peligrosos<sup>13</sup> y, B) los de largo plazo, entre los que destaca la posibilidad que las aguas subterráneas se vean contaminadas por el lixiviado de elementos químicos de los lugares de disposición de ese tipo de lodos peligrosos. También señalaron que el contacto directo con esos lodos era sumamente perjudicial para los humanos y la fauna, por lo que recomendaban que las áreas de disposición de lodos fueran cubiertas con -por lo menos- un metro de suelos "limpios", para que recién puedan ser utilizadas como instalaciones

---

<sup>13</sup> De acuerdo con especialistas, en condiciones de gran acumulación de materia orgánica se facilita la retención de metales pesados en los sedimentos, convirtiéndose éstos últimos en sumideros de productos químicos intensamente contaminantes (Bothagaray et. al., 2001, citado en Fernández, 2002).

recreativas, parquizadas o de vegetación natural. La forma en que se llevaron a cabo las obras hicieron que, lamentablemente, las predicciones indicadas por los profesionales técnicos antes mencionados se concretaran; veamos algunos de ejemplos de ello.

La obra de regulación de caudales requirió de la construcción de un terraplén que, por el lapso de dos años, derivó todo el caudal del río Reconquista por el canal Aliviador (y la contaminación que éste transporta). Esto posibilitó que la contaminación que antes llegaba al Lujan a la altura del río Tigre, desde ese momento se produzca de forma directa a la altura del canal Aliviador. Como consecuencia de estas medidas se trasladó la contaminación aguas arriba por el río Luján (más de 5 Km., llegando hasta la altura del arroyo Claro). A ello, debe considerarse que la acción de la marea, los reflujos y las sudestadas arrastra la contaminación aguas arriba, repercutiendo en zonas poblada más alejada todavía perteneciente a la primera sección de islas del Delta, en la que sus habitantes (principalmente los que viven sobre los arroyos Caraguatá y Carapachay) utilizan al agua de río para distintos usos (aseo, consumo, etc.). Según estudios efectuados por Suárez y Lombardo (2004), una vez consumadas estas obras, los mayores niveles de contaminación implicaron cambios en estos grupos en la forma en que obtienen y tratan el agua para consumo<sup>14</sup>; ello se expresa en mayores costos y mayor tiempo dedicado a la recolección y tratamiento, lo que repercute diferencialmente, de acuerdo a los niveles de vulnerabilidad social de los mismos.

Las obras de elevación de terraplenes de defensa en las márgenes del canal Aliviador, por su parte, generaron material y simbólicamente un efecto de mayor "resguardo" para las tierras vecinas al canal, ante el fenómeno de las inundaciones por crecidas del propio río. Esas obras, sumada a la realización de algunas otras obras de infraestructura vial en la zona (que veremos más adelante), conllevaron a un

---

<sup>14</sup> Entre las nuevas estrategias para obtención y tratamiento doméstico del agua se encuentran: la compra de agua embotellada; el aprovisionamiento desde una canilla pública en el continente; la toma de agua de lluvia, de pozo y de río atendiendo al régimen de bajantes y crecientes, además del filtrado y el tratamiento químico (Suárez y Lombardo, op. cit.).

significativo proceso de valorización inmobiliaria de esas tierras cercanas, que se manifestó a través un cambio notorio de usos de suelo, pasando de lotes de usos hortícola (entre otros) a lotes destinados al usos urbano-residenciales muy rápidamente; proceso del que participaron, principalmente, las inmobiliarias locales (como también las metropolitanas) y los desarrolladores de las UCs. Varios de estos emprendimientos fueron encarados por empresas que tuvieron intervención en las propias obras del canal en tiempos de la UNIREC; ejemplo de ello, son los emprendimientos Nordelta, del cual forma parte DYOPSA; las UCs Santa Bárbara, Barbarita y Laguna del Sol, de las cuales participa en la construcción de sus rellenos la firma de dragados y obras hidráulicas Pentamar SA.

Por fuera de las tareas cometidas por la UNIREC (pero vinculadas a la cuenca y área de estudio), se efectuaron obras de profundización y limpieza del cauce del río Reconquista Chico<sup>15</sup>, en el año 2000, a través de un convenio firmado entre la Provincia de Buenos Aires y el Municipio de Tigre. La manera en que dichas obras fueron ejecutadas por la empresa licitataria, EDERRA SA., involucró importantes impactos ambientales que detonaron en una serie de denuncias por parte de vecinos isleños y ONGs ambientalistas (Fundación Pro Tigre) ante la Secretaría de Política Ambiental en octubre de ese año. En este caso el sitio elegido para la disposición de los lodos contaminados del fondo del mencionado curso de agua fue un sector de islas del Delta, sobre el río Carabelas, pertenecientes al municipio de Campana, próximo a una escuela isleña, en una zona donde todos los habitantes se abastecen de agua de río para todo tipo de uso. Esta importante trasgresión también fue denunciada por las ONGs ambientalistas de la zona, sin que se tengan novedades al respecto.

---

<sup>15</sup> Tramo final del río Reconquista que atraviesa una de las zonas más valorizadas de la localidad de Tigre. Sobre su margen derecha se hallan los sitios históricos donde comenzó el proceso de urbanización de los bañados.

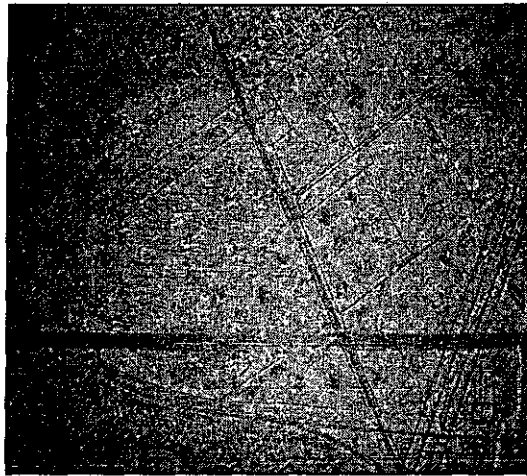


### 9.1.3.2. La modificación de la traza de cursos de agua y los beneficios obtenidos por parte de los desarrolladores de urbanizaciones cerradas

En algunas oportunidades, las obras del canal Aliviador implicaron el cambio de traza o la anulación de algunos tramos de cursos de agua (arroyos, canales de desagüe, etc.) que atravesaban los bañados. Esos cambios en materia hidráulica, que otorgaron "mayor regulación" sobre esos cursos, terminaron beneficiando a los proyectos de UCs de algunos de los desarrolladores que se querían implementar. Veamos en este apartado algunos ejemplos de ello.

Entre las obras propuestas por la UNIREC, se efectuó la canalización y reducción de la traza de uno de los afluentes del río Reconquista: el arroyo Basualdo. Con anterioridad a estas obras (Figura N° 1) el arroyo circulaba pegado a las vías del ferrocarril que se dirige a la localidad de Victoria, luego, un poco más alejado de estas últimas, cruzaba por debajo de las vías del ferrocarril que pasa por la localidad Pacheco, para más tarde, atravesar por medio de grandes terrenos, en un sector del bañado, sin un uso definido hasta ese momento, ubicados al sur del sector urbanizado de la localidad de Troncos del Talar y desaguar, finalmente, en el río Reconquista. Según los técnicos, las obras de modificación de la traza de este arroyo encaradas por la UNIREC ampliaron su capacidad portante y de escurrimiento, pero nada se menciona sobre la mejora en las condiciones de esas tierras de ese sector del bañado aprovechadas por las propuestas urbanísticas de los desarrolladores de las UCs Pacheco Golf Country Club y Laguna del Sol.

**Figura N°1: Modificación de la traza del arroyo Basualdo (antes y después de las obras de la UNIREC)**



Fuente: Plano de Sistematización de la cuenca media e inferior del río Reconquista. Primera etapa, Dirección de Hidráulica, MOSP, 1986.

Fuente: Imagen Google Earth, 26/12/08, Spot 5, Lat/long (centre): -34.4013/-58.4357.

En el caso de las obras en predios del emprendimiento Pacheco Golf Country Club, al rectificarse el arroyo Basualdo y llevárselo paralelo a las vías del ferrocarril que va a Victoria, les permitió a sus desarrolladores utilizar el antiguo paso que tenía el arroyo (por debajo de las vías del ferrocarril que se dirige a Pacheco) como un nuevo paso bajo nivel y acceso que permite la comunicación de esa UC con el flamante Camino Bancalari-Benavidez (y éste con el Acceso Norte).

La modificación del último tramo del arroyo Basualdo, que atravesaba tierras sin un uso específico, les permitió a los desarrolladores de la UC Laguna del Sol aprovechar la totalidad de sus terrenos al quedar desafectados del mismo. Desde ese entonces sobre la antigua traza del arroyo Basualdo se hallan millones de m<sup>3</sup> de suelos del relleno, cientos de viviendas y una laguna<sup>16</sup> (Figura N° 1).

<sup>16</sup> Aquí cabría preguntarse, además del lobby de las empresas desarrolladoras, cuánto habrá influenciado en las decisiones técnicas del nuevo trazado del canal Basualdo la empresa Pentamar SA. quien fuera subcontratada por DYOPSA, una de las empresas licitatorias de las obras del UNIREC. Asimismo, Pentamar SA. participó de las obras hidráulicas y de movimiento de suelos de la UC Lagunas del Sol, entre los años 1997 y 1998. Además, uno de los socios de la empresa desarrolladora

El canal del arroyo Las Tunas es otro de los cursos de agua pertenecientes a la cuenca del río Reconquista cuya traza se ha visto modificada. A partir de un convenio efectuado entre la UNIREC y los desarrolladores de la mega-UC Nordelta<sup>17</sup>, se le permitió a estos últimos la alteración del trazado del canal, comprendido en el tramo de su territorio que se extiende entre las vías del ferrocarril que pasa por Benavidez y el canal Aliviador. Esta modificación proviene de la limitación que el antiguo canal le impone al desarrollo de Nordelta en lo que se refiere a la ampliación del gran lago central y de los barrios circundantes (especialmente el barrio El Golf, de gran valor comercial para esa empresa). En una primera etapa, el lago central y esos barrios fueron construidos en tierras que se encontraban sobre la margen derecha del canal, pero, en la medida en que se fue avanzando en las obras proyectadas, se tornó imperiosa la modificación de la traza del canal, el cual se erguía como un freno a la evolución de esas obras.

La propuesta de obra de Nordelta SA. consiste en cegar la traza antigua del canal (de forma recta) y llevarlo a una nueva traza (de forma curvilínea, similar a la de la letra griega "omega"), sobre uno de los costados de Nordelta, más próximo a la vecina UC Santa Bárbara (Figura N° 1, en Anexo V). Asimismo, según manifestó personal técnico de Nordelta SA., con el cambio de traza del canal también se ha aumentado su capacidad de transporte para que puedan fluir mayores volúmenes de agua por el mismo, pensando en que los niveles de escorrentía aumentarán en un futuro no muy lejano, dado el rápido avance de la urbanización sobre espacios libres que subsisten en la parte alta de esa cuenca (del otro lado de las vías del tren que va a Benavidez).

---

de esa UC, Urruti & Asoc. SA., proviene del riñón de esa empresa de dragados (un hijo del Ing. Gassiebayle).

<sup>17</sup> Este dato ha sido brindado por una Ing. que trabajaba a fines de 2009 en lo que queda de la UNIREC. Al momento de escritura de esta tesis se desconoce cuál es el grado de aprobación alcanzado por la propuesta de Nordelta. De acuerdo a afirmaciones de algunos técnicos del Departamento de Límites y Restricciones al Dominio, perteneciente a la Dirección de Usos y Aprovechamiento de Recursos Hídricos y Planeamiento Regional del ADA (entrevistados en diciembre de 2007), esa propuesta de obra había sido aprobada de forma directa por el máximo responsable de esa Dirección, sin previa participación y evaluación de los técnicos a cargo de esa repartición. Por otro lado, el importante estado de avance de la misma (observable en campo y en imágenes del Google Earth), puede interpretarse como una muestra de fe que tienen los desarrolladores en que su propuesta técnica será en algún momento aprobada por los organismos competentes antes indicados.

Con esta obra se disminuiría el riesgo de inundación proveniente de esa cuenca en Nordelta. Sin embargo, aunque el nuevo canal adquiriera mayor capacidad de transporte es factible que se vea superado por las aguas. En ese caso el desastre no estaría asociado sólo con la inundación de algunos de sus barrios, sino por los altos contenidos de contaminantes que las esas aguas dispersarían, principalmente en el lago central, empeorando aún más su compleja situación de ambiental. Por su parte, en la Revista Gallaretas de la gente de Nordelta, afirmaciones de los directivos de Nordelta SA. aseguran que, además del corrimiento y ampliación del canal Las Tunas, las tareas sobre esas obras se concluirán una vez que quede entubado el tramo que pasa por dicha mega-UC<sup>18</sup>. Poner “bajo la alfombra la basura” para que no se vea, llevó a más de una consecuencia desastrosa a lo largo de la historia social de la naturaleza.

De adoptarse esas medidas, quienes se verán claramente en una situación bastante más riesgosa, son los habitantes del barrio precario Las Tunas, localizados aguas arriba del arroyo. Ante una intensa precipitación en el área de esa cuenca, las medidas adoptadas por el emprendimiento (como el entubamiento del canal) limitarán la capacidad de porte en el tramo final de ese arroyo, amplificando en consecuencia la peligrosidad de las aguas sobre aquellos que nada decidieron sobre esas medidas técnicas y que no les quedará más remedio que afrontar esa situación sumidos en una profunda situación de pobreza y de vulnerabilidad social, tornando la inundación en un grave desastre.

---

<sup>18</sup> Según la nota publicada en Gallaretas la revista de la gente de Nordelta, del 12 de abril de 2007, se menciona que “Nordelta SA. tiene el compromiso de desviar ese arroyo de la trama de la Ciudad. Entubado, correría por el costado de la Troncal, hasta el Reconquista. Pero por ahora la obra no tiene fecha, y lo que han hecho es limpiar más el cauce, con una red que evita la circulación de basura”.

## 9.2. Nuevas formas de producción de espacio urbano en los bañados de Tigre: la convergencia de intereses entre los actores económicos privados y el Estado local sobre un territorio en disputa

La expansión de UCs (y de otros productos inmobiliarios) en los bañados de Tigre de las últimas décadas constituye claramente nuevas formas del espacio urbano. Además de las propiedades comunes que presentan este tipo de emprendimientos en general (perímetro cerrado, entradas vigiladas con acceso restringido, características de las viviendas, trazado urbano irregular, etc.), las UCs de los bañados de Tigre adquieren rasgos singulares basados en la forma en que fueron incorporadas las condiciones de inundabilidad y anegabilidad de ese lugar. Entre esos rasgos propios sobresalen: el sistema constructivo de mitigación adoptado (los rellenos), la generación de nuevos atributos geográficos en el paisaje (lagos, marinas, canales, etc.) y un trazado urbano irregular en función de esos cuerpos de agua. Sin embargo, esas especificidades no pudieron efectuarse si no hubiera acontecido ciertos cambios en el entramado de actores sociales intervinientes, como también en las articulaciones que existieron entre ellos.

Como afirmábamos en los capítulos teóricos los cambios en los actores sociales de las últimas décadas en los ámbitos urbanos, se expresan materialmente en el espacio y más específicamente, en la forma en que éste es producido por ellos, al igual que esas modificaciones en el espacio repercuten sobre las relaciones sociales. En este caso se describen y analizan las características que vienen adoptando los actores económicos privados, el Estado local y los consumidores de los productos inmobiliarios, como también las propiedades que adquiere la articulación de lógicas y estrategias de esos actores, en un contexto de disputa por las tierras inundables de los bañados. A pesar que la transformación de tierras "vacantes" también estuvieron (y continúan siéndolo) protagonizadas por los actores que quedaron fuera del mercado legal de tierras y que no han tenido más opción que satisfacer su necesidad de espacio urbano a través de su ocupación ilegal (asentamientos y villas de emergencias), nos centramos en la dinámica que adopta el mercado legal (o el submercado de UCs), ya

que es en ella donde se resuelve gran parte de las transformaciones más significativas vinculadas al proceso de urbanización de los bañados de las últimas décadas, con repercusiones directas e inauditas en materia de producción de espacio de riesgo de desastres.

### 9.2.1. Los actores económicos privados

Como sostienen distintos autores, tales como Clichevsky (2006), Pérez (2006) o De Mattos (2007), los actores económicos privados que producen la ciudad vienen evidenciando una serie de cambios desde las últimas décadas. Ello se manifiesta, por ejemplo, en el incremento de su capacidad financiera, en las nuevas tecnologías de producción implementadas para los productos inmobiliarios que llevan adelante, y en su creciente influencia sobre el poder de regulación de los actores estatales, es decir, en el establecimiento de una fuerte reorientación de las políticas urbanas del sector público en beneficio de los intereses privados.

Por otro lado, los estudiosos sobre la producción de espacio urbano en la RMBA, tal es el caso de Clichevsky (2006), han detectado cambios en la conformación de los actores económicos privados que participan del mercado formal de tierras, adoptando características bastante más sofisticadas que en la etapa anterior (ver capítulo 6). En los desarrollos inmobiliarios de los últimos tiempos se advierte un complejo entramado de actores en los que participan distinto tipo de capitales: fundiarios (propietarios de tierras), industriales (construcción y dragados), comerciales (empresas inmobiliarias y de *marketing*), financieros (bancos, fideicomisos, fondos de inversión, acciones en bolsas, etc.), y de servicios (desarrolladores o *develpers*; estudios de arquitectura y paisajismo, etc.), entre otros. Sin embargo, en el caso de los bañados de Tigre, esos capitales, que en términos teóricos aparecen separados, se hallan profundamente interrelacionados. Esa diversidad de capitales (fundiarios, industriales, comerciales, financieros y de

servicios) está presente, especialmente, en los grandes grupos empresarios que lideran ese peculiar proceso de urbanización.

En el Cuadro N° 1 (Anexo IV) es posible identificar la cantidad de superficies ocupadas por las UCs pertenecientes a cada grupo empresario, pudiendo observar una gran concentración de tierras en muy pocas empresas. En efecto, Nordelta SA. con 1.643 ha. y Pentamar SA-EIDICO con 1.264 ha. (ambas responsables de las dos mega-UC allí existentes: Nordelta y Complejo Villa Nueva) conservan el 72% de las tierras urbanizadas por estos emprendimientos en los bañados. Luego le siguen otras empresas que en este contexto podríamos definir de escala mediana, entre las que sobresalen: Urruti y Asoc. SA. con 353 ha.; Club Náutico Hacoaj con 180 ha.; San Isidro Agropecuaria SA. con 144 ha. y Mieres Propiedades con 136 ha. Estos últimos grupos empresarios concentran el 20% de esas tierras. De esta manera, las 3.720 hectáreas que reúnen las seis empresas aquí señaladas representan el 92% del total de tierras ocupadas por las UCs de los bañados tiguenses (4.035 hectáreas).

Los dos grandes grupos empresarios (Nordelta SA. y Pentamar SA.-EIDICO) han definido la orientación de gran parte del proceso de urbanización aquí analizado, exhibiendo características comunes como también específicas. Ambas características pueden identificarse en las distintas etapas que comprenden el proceso de producción de las UCs sobre rellenos en los bañados, esto es: adquisición de tierras; construcción de rellenos, obras de infraestructura de servicios y accesos viales; diseño urbanístico y paisajístico; comercialización y desarrollo (este último incluye gran parte de la financiación). Veamos a continuación las particularidades que presentan esas etapas para cada uno de esos grandes grupos empresarios.

#### 9.2.1.1. Adquisición de tierras

Tanto Supercimiento-DYOPSA (empresas originarias que fundan Nordelta SA.) como Pentamar SA. inician su vínculo con los bañados a comienzos de los años setenta, disparado por la construcción del canal Aliviador realizado por la segunda

de ellas, como ya se ha indicado en capítulos anteriores. A pesar de ese mismo origen temporal, el recorrido en cuanto a la adquisición de tierras destinadas a las UCs de cada uno de esos grupos empresarios ha adquirido caminos propios.

Luego de la construcción del canal Aliviador por parte de la firma Pentamar SA., el Estado Provincial le otorga a esa empresa algunas hectáreas linderas al río Luján y al mencionado canal como forma de pago por sus servicios prestados en esa obra. En los primeros años de la década de 1980 la firma construye su puerto de dragas y rellena con el refulado de las dársenas algunas pocas hectáreas que fueron destinadas como área de recreación para uso de la empresa (quincho y cancha de fútbol). Para comienzos de la última década del siglo XX, esos predios rellenos se encontraban próximos del emprendimiento Marinas Golf (en etapa de construcción en ese tiempo) y de la aprobada, pero todavía en espera, mega-UC Nordelta. Ante ese nuevo contexto el grupo empresario desarrollador EIDICO (que detallaremos más adelante) le propone a la empresa Pentamar SA. realizar una UC con esas tierras rellenas, lanzándose en forma conjunta el primero de los emprendimientos inmobiliarios: Santa María de Tigre. Rápidamente, los directivos de la empresa de dragados advirtieron la posibilidad de crecimiento que ofrecía ese tipo de productos inmobiliarios, por lo que decidieron comprar gran cantidad de las tierras en distintas zonas de los bañados y destinarlas como base para futuros emprendimientos a desarrollar por otras empresas. Es así que Pentamar SA. logra totalizar un poco menos de 1.300 hectáreas en sus transacciones de tierras hasta el presente dentro del ámbito de los bañados tigrenses. A excepción del emprendimiento Lago del Norte, una UC de 80 hectáreas que se localiza en lo que era el ex-aeródromo de Don Torcuato, el resto de las tierras han sido vendidas a la firma EIDICO para el desarrollo de un gran número de UCs en funcionamiento o en etapa de construcción, tales como: Altamira, Santa Bárbara y casi la totalidad de los barrios que componen el Complejo Villa Nueva.

La adquisición de tierras por parte de las empresas Pentamar SA.-EIDICO, no siempre se efectuó dentro del mercado legal, sino que también se produjo bajo



prácticas ilegales, similares en algunos aspectos a las estrategias desarrolladas por los grupos de menores ingresos. Según manifiesta un vecino de la UC Santa María de Tigre en litigio con la empresa desarrolladora EIDICO por la situación dominial de su propiedad, algunos terrenos que forman parte de ese emprendimiento fueron adquiridos a la fuerza, apropiándose de propiedades que presentaban situaciones dominiales complejas (sucesiones no finalizadas y en juicios entre sus herederos, terrenos privados intrusados, etc.). Para ello la firma EIDICO se contactó con inmobiliarias locales cercanas al poder político para asesorarse de la situación dominial y de los herederos de esas propiedades, para facilitarles la apropiación de los terrenos que los desarrolladores anhelaban. Por otro lado, en otra ocasión, los contactos políticos de esa empresa con el gobierno local fueron utilizados para sacar a los intrusos de las tierras en disputa que querían incorporarse. Según vecinos de la zona, esto último se llevó adelante a través de la "fuerza de choque" de la barra brava del Club de Tigre, vinculada al poder político en tiempos de la gestión del intendente Sergio Massa.

Las empresas Supercemento-DYOPSA, por su parte, luego de inaugurado el canal Aliviador (todavía no conectado al río Reconquista) compraron alrededor de 1.300<sup>19</sup> hectáreas de tierras de los bañados (algunas de ellas adyacentes a esa obra) a los herederos de la familia Pacheco Alvear. Unos años después adquirieron otras tierras, linderas esta vez al río Luján, permitiendo que su emprendimiento (en aquel entonces CUIB) tenga acceso tanto al canal Aliviador como al mencionado río. Ya a comienzos de los noventa, según se detalla en el Plan Director de 1990 (aprobado por la Provincia en 1992), la superficie sumaba 1.454 hectáreas. Entre esa última fecha y finales de 2009 se incorporaron casi 200 hectáreas más al emprendimiento, alcanzando un total de 1.643 hectáreas (rebautizado a partir de 1992 como Nordelta). Se desconoce la condición de aprobación ante los organismos pertinentes de los terrenos incorporados con posterioridad a la aprobación Provincial del Plan Director (1992); en teoría deberían ser presentados como barrios cerrados bajo las condiciones

---

<sup>19</sup> Información declarada por el Ing. Julián Astolfoni, directivo de esas empresas en ese momento, en una nota del diario *Ámbito Urbano* (de *Ámbito Financiero*) del 03/11/2000, pág.: 12.

establecidas para esa figura. Asimismo, se estima que en el futuro esta mega-UC continúe añadiendo terrenos linderos, especialmente aquellos todavía "vacantes" que se localizan a la vera de la R.P.N 27.

No caben dudas que la base "económica" del negocio inmobiliario de este tipo de productos suburbanos se encuentra entre los factores de mayor relevancia para entender el proceso de crecimiento de las UCs sobre rellenos en los bañados de Tigre, esto es: el pasaje de tierras de uso rural compradas por hectáreas a tierras de uso urbano vendidas en m<sup>2</sup>. Asirse de grandes extensiones de tierras a muy bajos costos es una de los objetivos más buscados en este tipo de negocio. La mega-UC Nordelta constituye un ejemplo paradigmático en relación a ese aspecto. A comienzos de los años setenta, sus primeros desarrolladores compraron cerca de 1.300 hectáreas de tierras inundables a 5.000 dólares la hectárea (es decir, 0,5 dólares el m<sup>2</sup>)<sup>20</sup>. El costo total sobre esa enorme cantidad de hectáreas existirá en la memoria del creador del emprendimiento, el Ing. Julián Astolfoni; sin embargo, una aproximación en base a los datos anteriores, sería del orden de los 6.500.000 de dólares estadounidenses. Desde ese entonces esa moneda sufrió una serie de devaluaciones, sin embargo. Actualmente, los lotes de los barrios habilitados de ese emprendimiento, en promedio, no bajan de los 110.000 dólares y el m<sup>2</sup> construido entre los 1.500 y 2.500 en esa moneda.

Más allá del costo de la tierra, las inversiones efectuadas en rellenos, obras de infraestructura, estudios de profesionales y financieros<sup>21</sup>, se considera que los márgenes de ganancia que se alcanzaron con este tipo de negocios inmobiliarios fueron (y son) por demás importantes. De hecho las mismas empresas partícipes de estos emprendimientos desarrollan uno nuevo antes de tener vendido menos de la mitad de los lotes del anterior.

---

<sup>20</sup> Cabe señalar que ese dólar de comienzos de los setenta se ha devaluado respecto de su cotización actual con lo que disminuye el margen de rentabilidad. Así y todo, la venta de Supercemento-DYOPSA del 50% del paquete accionario de Nordelta fue por 40 millones de dólares.

<sup>21</sup> Ninguno de los costos antes mencionados es de fácil conocimiento y mucho menos el financiero.

### 9.2.1.2. Diseño urbanístico y paisajístico

El diseño urbanístico y paisajístico adquiere un lugar destacado en este tipo de negocios. Es por ello que entre los actores económicos privados aquí señalados, por lo menos en términos del diseño de las obras materializadas, sobresale la participación de los estudios de arquitectura y paisajismo especializados en estos productos inmobiliarios.

La mayor presencia de esos “profesionales del espacio” (arquitectos, urbanistas, paisajistas, ing. agrónomos, como también aquellos que participan de las empresas de consultoría ambiental) acompañando la expansión de los productos aquí mencionados, especialmente para el caso de las UCs, puede explicarse en base a: 1) los requerimientos establecidos a partir de las normativas en materia urbana, como es el caso del Decreto-Ley N° 8912/77; 2) las grandes dimensiones de los emprendimientos en cuestión; y 3) una creciente valoración de productos inmobiliarios planificados bajo diseño de expertos de renombre por parte del mercado destinatario, mediado claramente por la difusión que de ellos hace el *marketing* publicitario y las revistas y medios profesionales. Sin lugar a dudas, el cambio de escala se transforma en un aspecto determinante en la participación de los técnicos profesionales: ya no era necesario el proyecto de una vivienda o departamento de manera aislada, sino pensar todo un emprendimiento de varias hectáreas o un conjunto de varios edificios, en lo que refiere a sus aspectos urbanísticos, de infraestructuras y servicios, de paisajismo, etc.

Si tal o cual emprendimiento es diseñado por determinados estudios y profesionales de renombre, el *marketing* publicitario se hace cargo de colocar a esos productos inmobiliarios “con firma y apellido” como garantía de excelencia y distinción, confiriéndoles un valor agregado diferencial por esa condición. En el caso de los emprendimientos realizados en los bañados de Tigre, por ejemplo, sobresale el Estudio de Robirosa, Beccar Varela y Pasinato (RBVP Arquitectos). Estos profesionales (oriundos de San Isidro) son reconocidos como especialistas en el

diseño de UCs en general, tomando una importancia destacada en el caso analizado debido a su intervención en casi una veintena de esos emprendimientos. El estudio de Arquitectos precitado se ha convertido, así, en un sello de garantía para dos importantes desarrolladores de UCs en los bañados: Pentamar SA.-EIDICO y Urruti y Asoc. SA.; casi la totalidad de los emprendimientos que fueron encarados por estos últimos, han sido proyectados por ese afamado estudio de arquitectura. Tanto en las revistas y folletos pertenecientes a esas empresas desarrolladoras como la información que contiene sus páginas web, se resalta la participación de los profesionales del aludido estudio.

En el diseños de las UCs, en general y en las que pertenecen al ámbito de los bañados tigrenses, en particular, ciertos atributos espaciales<sup>22</sup> ha funcionado como otras de las garantías de calidad y de seguridad de estos productos tanto para quienes eligen habitar en ellos como para los que optan efectuar inversiones rentables a través de los mismos. Entre estos atributos espaciales se destacan:

A) los *campos de golf*. Junto a la expansión de UCs en los bañados se ha reproducido las superficies cubiertas de manto verde o *greens*. En los años ochenta existía en los bañados sólo una UCs con campo de golf (perteneciente al Club de Campo Náutico Hacoaj), al momento presente ya existen cinco campo de golf, sumándose los de las UCs: Marinas Golf; Pacheco Golf Country Club; San Isidro Labrador, en Villa Nueva y Barrio el Golf, en Nordelta. La participación de jugadores de golf de renombre en el diseño de algunas de esos campos de golf de 18 hoyos ha servido también para promocionar esos emprendimientos, tal es el caso de Eduardo Serra, para la cancha de Marinas Golf, o Jack Nicklauss, para el exclusivo Barrio el Golf de Nordelta;

B) las *marinas y dársenas*. El diseño de este atributo está adquiriendo cada vez mayor importancia en los emprendimientos náuticos de los bañados tigrenses. Por ejemplo,

---

<sup>22</sup> Algo similar está comenzando a suceder con otro tipo de emprendimientos en los bañados: los edificios de departamentos u oficinas. Por ejemplo, en el diseño del exclusivo complejo de departamentos La Roseta Golf Residences, en la mega-UC Nordelta, participa uno de los arquitectos de mayor renombre en el mundo del Real Estate: Carlos Ott.

el nombre de Germán Frers, reconocido diseñador de barcos y puertos náuticos, aparece en las publicidades y promociones que se hacen del barrio Bahía Grande en Nordelta; y

C) el *paisaje de impronta verde y agua*. Con el desarrollo de las UCs, los especialistas en paisajismo son otros de los profesionales que participan en el diseño de las formas que adoptan estos emprendimientos, siendo la abundancia de vegetación un elemento, distintivo de este tipo de productos inmobiliarios suburbanos. Uno de los rasgos diferenciales de las UCs de los bañados (desde hace un tiempo reproducido en otras UCs localizadas en distintos lugares de la Provincia) lo constituye la fuerte presencia de agua, por lo que la combinación verde-agua se convierte en un elemento central en casi todas las propuestas paisajísticas que distinguen a esos productos inmobiliarios. En esos lugares de interfase estos profesionales “moldean” lo que llaman de “paisajismo de ribera”, cuya consigna ha sido la de diagramar jardines de apariencia silvestre respetando la flora autóctona, siendo común en ellos especies tales como el laurel, sauce, ceibos y talas, vara dorada, cola de zorro o los infaltables juncos. Entre los estudios de mayor renombre que participan tanto del diseño paisajístico de algunas UCs como de jardines particulares dentro de ellas sobresalen los estudios Thays<sup>23</sup> y el de Cristina Le Mahauté. El primero de ellos conserva una larga historia en los bañados ya que el bisabuelo de uno de sus actuales directores (Charles Thays), ha participado en el diseño de la parquización de los casco de estancia de dos poderosos propietarios de tierras de los bañados de fines del siglo XIX- comienzos del XX: los Pacheco Alvear<sup>24</sup> y Benito Villanueva; jardines que todavía perduran en esas propiedades.

Otro de los aspectos centrales vinculados al quehacer de los profesionales aquí señalados radica en la difusión de una de las “expresiones en papel” de la

---

<sup>23</sup> El Estudio Thays ha participado del diseño paisajístico de las UCs: El Talar Country Club; Laguna del Sol y entrada de Santa Bárbara. También han realizado trabajos en jardines particulares en el lujoso barrio La Isla de la mega-UC Nordelta. Asimismo, una de sus propuestas más ambiciosas es el diseño paisajístico de la futura UC Colony Park que ocupa 300 hectáreas en una isla del frente deltaico.

<sup>24</sup> Desde 1986, el casco de estancia, el jardín diseñado por Carlos Thays y parte modesta del predio original, forman parte de El Talar Country Club, propiedad de la familia Ganzábal.

concepción ideada para esos espacios: los famosos planes directores o *master plans* de las UCs. La existencia de estos últimos también constituye una estrategia que diferencia al producto y que procura adicionarle valor. En los últimos años, es frecuente encontrar publicidades en las que se presentan bocetos/planos de los planes directores de estos productos inmobiliarios, a modo de garantía de que en ellos "todo" ha sido planificado y pensado para el bienestar y la mejora en la calidad de vida de sus habitantes e inversores.

### 9.2.1.3. Construcción

Los capitales de los grandes grupos empresarios propietarios de la mayor parte de las tierras inundables de los bañados destinados a los emprendimientos suburbanos cerrados, tienen origen en la industria de la construcción, dedicados principalmente a obras de infraestructura urbanas e hidráulicas, tal como se ha indicado al finalizar el capítulo 6.

Supercemento-DYOPSA y Pentamar SA. constituyen empresas que se han especializado en distinto tipo de obras hidráulicas vinculadas a la ejecución y mantenimiento de canales, defensas, terraplenes, estaciones de bombeo, defensas de costas (tablestacados) y movimiento de suelos; así como también en obras de infraestructura urbana, entre las que se destacan: obras viales y puentes, viviendas, tendido subterráneo de redes de servicios (agua, cloaca, riego, electricidad) y construcción de plantas de tratamiento de líquidos cloacales y de potabilización de agua. Estas empresas brindan servicios de diseño y ejecución de obras al sector público como también al sector privado, pero, en realidad, la mayor parte de sus ingresos provienen del primero de esos sectores, puesto que es el Estado quien demanda sus servicios para la realización de grandes obras de infraestructura en materia hidráulica, portuaria y vial<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> Entre estas puede mencionarse para el caso de Pentamar SA.: el dragado de los principales ríos del Delta Bonaerense; el dragado del canal Emilio Mitre, la canalización del río Salado (etapas I y II), la construcción de terraplenes del Complejo Zárate-Brazo Largo y terraplén de defensa del Barrio El

El vínculo que estas empresas tejen con el área de los bañados de Tigre comienza a hilvanarse en los años setenta; ellas fueron protagonistas de los primeros cambios importantes en esas tierras inundables asociado a distinto tipo de obras (canal Aliviador; puente de la R.P.N. 27 sobre ese canal; obras de rellenos y de dársenas de clubes de remo y clubes de campo; puertos de dragas de esas empresas, etc.). Más adelante, ya en los noventa, ese vínculo se incrementa y diversifica, a través de la participación de esas empresas en obras hidráulicas y de infraestructura urbana a partir del desarrollo explosivo de las UCs y otras formas inmobiliarias que las mismas comenzaron a llevar adelante.

Luego de la exitosa experiencia de su primer UC, Santa María de Tigre (1995), Pentamar SA. se posiciona entre las más importantes empresas constructoras de rellenos, obras viales e infraestructura de redes y servicios destinadas a UCs desarrolladas principalmente por terceros en la zona de los bañados. De esta manera, Pentamar SA. participó (a veces de todos estos aspectos, a veces de alguno de ellos) de una importante cantidad de UCs, entre las que se destacan: Laguna de Sol; Altamira; Santa Bárbara; los barrios del mega-emprendimiento Villa Nueva, El Encuentro y Lagos del Norte<sup>26</sup>, entre otras. Sus principales clientes han sido EIDICO y Urruti & Asoc. SA., con quienes ha mantenido vínculos no sólo laborales sino también familiares. Por su lado, Supercemento-DYOPSA constituye la principal empresa dedicada a la construcción de gran parte del mega-emprendimiento Nordelta, participando de las obras de relleno y movimiento de suelos, del canal central, de las redes de agua (acueductos) y desagües, y de las obras viales allí efectuadas.

---

Pozo y de San José del Rincón (próximos a la ciudad de Santa Fe), entre otros. Por su parte, Supercemento-DYOPSA también ha participado de grandes obras, entre las que sobresalen: el puerto de la ciudades de Quequén y de Comodoro Rivadavia, el dragado de canal Dock Sud, los canales de acceso a puerto Galván e Ing. White, en la zona de Bahía Blanca, entre otros. Asimismo, en ocasiones estas empresas competidoras se han subcontratado maquinaria y servicios entre ellas y, en algunas ocasiones, han formado Uniones Transitorias de Empresas (UTE) para prestar servicios como concesionarias de obras de grandes magnitudes, tal es el caso de una de las últimas propuestas que ambas empresas han realizado para el tramo comprendido entre la ciudad de Santa Fe y el río Pilcomayo del Hidrovía.

<sup>26</sup> Asimismo, Pentamar SA. participa como propietaria y/o como constructora de rellenos, caminos e infraestructuras de redes y servicios de varios de los emprendimientos que se reproducen en el bañado de Escobar (en etapa de construcción), como por ejemplo, es el caso de las UCs El Nuevo Cazador o El Cantón (cuya empresa desarrolladora es Urruti y Asoc. SA.).

En la últimas décadas tanto Pentamar SA. como Supercemento-DYOPSA se han convertido no sólo en las ejecutoras de las obras viales al interior de las UCs, sino que también han construido caminos en el área de los bañados para mejorar la accesibilidad, especialmente, entre la zona donde abundan las UCs y el Acceso Norte. Entre ellos sobresalen: el camino Bancalari-Benavidez, el camino de Los Remeros o la ampliación de la R.P.N. 27.

En definitiva estas empresas especializadas en dragados, obras portuarias y construcción de infraestructuras urbanas varias, han participado en la transformación más espectacular nunca antes realizada respecto a la urbanización de las tierras inundables de los bañados de Tigre. En las últimas décadas, ellas fueron las generadoras de nuevas topografías (resultado del movimiento de aproximado de 50 millones de m<sup>3</sup> de suelos), de nuevas líneas de costas (al fundar nuevos canales, dársenas y marinas), y de la introducción de nuevos rasgos geográficos desconocidos para el paisaje de los bañados (como son los lagos de grandes profundidades situados al interior de las UCs). La propaganda de una de las mencionadas empresas de dragados y constructora para el año 2000 sintetiza la importancia que han tenido las mismas en la configuración de esa nueva geografía de los bañados: "Pentamar. La empresa que a lo largo de seis años construyó algo más que emprendimientos: la nueva imagen del Tigre"<sup>27</sup>.

#### 9.2.1.4. Comercialización

La comercialización de los lotes, viviendas, amarras, departamentos, oficinas, locales comerciales, entre otros productos inmobiliarios de las nuevas edificaciones que se han desarrollado en los bañados tigrenses de las últimas décadas, se comete a través de distintos tipo de empresas inmobiliarias. Las inmobiliarias (junto a las empresas de *marketing* externas o departamentos internos a las mismas con esa especificidad) constituyen un eslabón de importancia en todo este tipo de negocios, no sólo como

---

<sup>27</sup> Propaganda de Pentamar SA. encontrada en varios números de la revista Tigris y en el suplemento *Ámbito Urbano* del diario *Ámbito Financiero*, 03/11/2000.



mediadoras de distintos servicios inmobiliarios asociados a la comercialización del producto, sino como importantes constructoras de la imagen de los productos en cuestión. Sus publicidades se efectúan a través de los medios gráficos más importantes, principalmente, los suplementos *countries* de los diarios La Nación y Clarín (desde el año 1996); a través de revistas especializadas, tales como Verde Country, Casa Country, entre otras, y a través de revistas propias editadas por esos grandes grupos desarrolladores<sup>28</sup>.

En términos analíticos es posible clasificar a las empresas inmobiliarias en tres grupos: A) las inmobiliarias vinculadas a las grandes empresas desarrolladoras, por lo general, de más reciente creación, B) las inmobiliarias especializadas en el submercado de las UCs y otros productos comerciales anexos, de alcance metropolitano y de mayor experiencia, y C) las inmobiliarias de alcance local, por lo general de menor importancia comercial respecto a las anteriores.

Las empresas desarrolladoras que llevan a cabo los emprendimientos más importantes en el área de los bañados de Tigre, han creado sus propias inmobiliarias con el objeto de conservar parte sustancial de ese rentable negocio (a veces llamadas de *brokers* oficiales o autorizados). En el caso de Nordelta SA. la comercialización de un porcentaje creciente de los lotes, viviendas, departamentos, etc., pasa por dos de sus *brokers* oficiales: Lago Norte y Gloria Fiorito. Ambos están directamente vinculados a la mencionada empresa, específicamente, a la parte que corresponde

---

<sup>28</sup> Las empresas desarrolladoras han creado sus propios órganos de difusión con la edición de magazines especializados, tal es el caso de la Revista Nordelta, para dicha mega-UC; Tigris, para las UCs de EIDICO, y DURBAN, para las UCs de Urruti y Asoc. SA. En ellas, no sólo se promocionan las novedades de sus emprendimientos actuales y futuros, estilos arquitectónicos de las viviendas, decoración de interiores, diseño de paisajes, etc., sino también los valores sociales asociados con el "estilo de vida *country*", los que remiten a ideas e imágenes de "contacto con la naturaleza", de redes sociales intercountries, de asidua actividad deportiva (especialmente aquellos deportes exclusivos como el golf), de actividades de beneficencia a través de instituciones generadas por las propias empresas desarrolladoras, etcétera. En el caso de Nordelta, se ha creado en 2005 la Revista Nordelta, bajo dirección de familiares de Eduardo Constantini. La misma es bimestral y tiene una tirada de 7.000 ejemplares de más de 200 páginas, en papel importado de máxima calidad. Algo similar ocurre con EIDICO, que edita su revista Tigris desde 1996, adquiriendo una tirada de 23.000 ejemplares mensuales, con más de 112 páginas. La misma está bajo la dirección de la familia Lanusse, propietaria de la anterior empresa desarrolladora. Por último, de menor importancia se encuentra la revista DURBAN, una revista confeccionada por la empresa BA MAG, para la desarrolladora de Urruti y Asoc. SA. Esta revista, de 64 páginas, tiene una edición bimestral, con una tirada de 12.000 ejemplares.

con la firma Consultatio. La segunda de esas inmobiliarias, por ejemplo, está manejada por la actual mujer de Eduardo Constantini, que incluso, como se puede notar, lleva el nombre de ésta. La primera de ellas, Lago Norte, según expresan en sus publicidades, se han convertido en la inmobiliaria número uno en la comercialización de productos de ese mega-emprendimiento en los últimos años.

En el caso de EDICO, por su parte, los lotes, casas, departamentos, amarras, etc. de sus UCs, junto a otros de sus productos en la zona (oficinas o departamentos), son comercializados por dos inmobiliarias creadas por ese grupo desarrollador para ese fin: María de Tigre y O' Reilly, Torrado y Sanguinetti (OTyS). Ambas inmobiliarias están gerenciadas por familiares de Patricio Lanusse (*alma mater* del grupo EIDICO) y se especializan en la reventa de propiedades de los emprendimientos de ese grupo desarrollador. Estas inmobiliarias tienen oficinas en las Lomas de San Isidro, en Villa Nueva y en el Centro Comercial Santa Bárbara (sólo para la primera de ellas).

En cuanto a las inmobiliarias de alcance metropolitano especializadas en UCs y productos anexos (tales como departamentos u oficinas), con fuerte participación en los emprendimientos de la zona de los bañados de Tigre, se destacan: Castex Propiedades SA., Tizado SA. y Mieres Propiedades.

Castex Propiedades SA. es una empresa de servicios inmobiliarios de más de 40 años de experiencia dedicada especialmente al submercado de UCs. La empresa tiene sucursales en las distintas zonas donde se desarrollan estos emprendimientos (norte, oeste, sudeste, sur), convirtiéndola en una de las líderes de ese tipo de productos inmobiliarios. En el caso de Tigre, Castex Propiedades SA. ha acompañado el mega-emprendimiento Nordelta desde sus inicios, adquiriendo el lugar de inmobiliaria oficial (o *brokers*). En los últimos años dicha inmobiliaria ha abierto una nueva sucursal dentro de esa maga-UC en el edificio Puerta Norte I, del barrio Centro Urbano Norte, además de la que poseía en el Centro de Informes. Al igual que esta última inmobiliaria, su competidora Tizado (originaria del barrio de Belgrano), también ha sido autorizada por Nordelta SA. como otra de sus *brokers* oficiales para

comercializar sus productos. En Nordelta, las oficinas de esta inmobiliaria se encuentran en el Centro Comercial y en el Centro de Informes.

Dentro del grupo de empresas de importancia metropolitana, por último, podemos destacar a Mieres Propiedades. Esta inmobiliaria, fundada en 1953 por Antonio Mieres (casado con Celina Madero Lanusse)<sup>29</sup>, es una empresa de amplia experiencia en el desarrollo y venta de las primeras UCs en el bajo de San Isidro y San Fernando (Boating Club, en 1969; Marina del sol, en 1978; Bahía del sol, en 1980; etc.). Desde allí se ha convertido en una de las empresas de gran experiencia en la comercialización en ese submercado inmobiliario, especializada en la zona norte, tal como dan cuenta de ello sus cuatro sucursales (San Isidro, Las Lomas, Pilar y Tigre). Mieres Propiedades no es una inmobiliaria vinculada a los dos grandes desarrolladores de la zona de forma directa, ni tampoco es una inmobiliaria que se dedica sólo a las tareas de servicios inmobiliarios, sino que en su trayectoria, además de la comercialización, ha adoptado el papel de desarrollador de algunos emprendimientos suburbanos cerrados con fuerte presencia en Tigre, adquiriendo un lugar entre las empresas desarrolladoras de escala mediana.

A comienzos de los años noventa Mieres Propiedades fue una de las primeras empresas del sector en posar sus ojos en el negocio de urbanizar los bañados de Tigre. En 1993 compró un poco más de una docena de hectáreas en la localidad de Rincón de Milberg, a la vera del Reconquista Chico, y desarrolló el primero de sus UC: La Escondida. A partir de allí, le sucedieron el complejo de barrios cerrados Urbanización Rincón de Milberg (1996), los barrios cerrados Nuevo Milberg (2006) y La Comarca (2008), ya en la localidad de Pacheco<sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> Por lo que está vinculado familiarmente a los Lanusse de EIDICO, entre otros, tal cual reza en la página web de esta legendaria familia, [www.loslanusse.com.ar](http://www.loslanusse.com.ar)

<sup>30</sup> En materia de edificios Mieres Propiedades también se adjudica el desarrollo de una de las primeras torres en altura en el centro de Tigre, las Torres de Tigre (en 1999). En el 2007 esta empresa participa como desarrolladora del complejo Milberg Village, que comprende 7 edificios de departamentos de 3 pisos en un predio de poco menos de dos hectáreas, en la margen derecha del río Reconquista Chico, en la localidad homónima.

Por último, debe destacarse el papel de las inmobiliarias de alcance local que, a pesar de quedar por fuera de gran parte del movimiento que ha generado la comercialización de miles de lotes y viviendas inaugurados en las UCs sobre rellenos, como también de emprendimientos afines, han alcanzado un lugar de importancia en algunas etapas de este proceso. Este es el caso de la inmobiliaria Leber Bienes Raíces que, con cerca de 40 años en Tigre, su conocimiento sobre la "historia local del mercado de tierras" se convirtió en un capital diferencial para ofertar a las empresas involucradas en el desarrollo de las UCs. El grupo EIDICO SA., por ejemplo, logró ampliar la superficie de su primer proyecto (el barrio cerrado Santa María de Tigre) incorporando terrenos aledaños a los suyos (mediante maniobras, por lo menos, confusas) facilitados por la mediación de la antedicha inmobiliaria.

A comparación de otras inmobiliarias locales (Serantes, Tocco, Diego Martín, GEBECE, etc.), Leber Bienes Raíces han contado con una ventaja comparativa que le facilitó varios de esos negocios, posicionándola entre las más exitosas en ese nivel: sus propietarios son parientes del Contador Hugo Leber, Secretario de Economía y Hacienda durante varios años de la gestión del Intendente Ricardo Ubieto. El conocimiento de primera fuente de las acciones que implicaban la valorización de determinadas zonas del Municipio por realización de obras públicas, por cambios en la normativa urbana, o por alguna otra razón, ha beneficiado, como indican distintos actores entrevistados, específicamente a esa inmobiliaria.

#### 9.2.1.5. Desarrollo

A partir de los años noventa, surge un "nuevo" actor en la producción de UCs (y otros productos inmobiliarios afines) en la RMBA: las empresas desarrolladoras (o *developers*). Estas últimas han adquirido un papel sumamente destacado en ese específico proceso de producción de espacio urbano. Las empresas desarrolladoras comandan gran parte de estos negocios inmobiliarios arriesgando capitales a

menudo ajenos a ellas, ya que a través de las mismas se viabilizan los flujos financieros necesarios para que varios de estos emprendimientos (que muchas veces nacen como proyectos de desmedidas ambiciones) se pongan en marcha y logren materializarse. Es por ello que la función que dichas empresas cumplen en el mundo de los negocios inmobiliarios es similar a la de los "directores de orquesta"; esto es, son las encargadas de presentar a los inversores financieros el proyecto, contratar a las empresas constructoras y a los estudios de arquitectura y paisajismo, a las empresas encargadas de la comercialización, etc. La expansión de UCs en los bañados de Tigre no escapa a la participación protagónica de estas empresas. Veamos aquí los casos de las empresas desarrolladoras más importantes y su accionar para el área de estudio elegida.

En el caso de la mega-UC Nordelta, tal como habíamos mencionado, las empresas Supercemento-DYOPSA operaron como propietarias de esas grandes extensiones de tierras, como encargadas de idear el proyecto urbanístico bajo el asesoramiento de distintos estudios de arquitectos y profesionales (extranjeros y locales), como responsables de mantener esos predios sin intrusiones, y como empresas encargadas de iniciar los primeros intentos (aunque frustrados) de construcción del proyecto a comienzos de los noventa; en definitiva esas empresas con origen en capitales de la industria de la construcción han funcionado durante casi dos décadas como empresas desarrolladoras de ese proyecto. A pesar de ello, para mediados de los noventa, la capacidad financiera de las empresas Supercemento-DYOPSA (que habían creado la figura de Nordelta SA.), lideradas por el Ing. Astolfoni, se encontraba notablemente reducida y la posibilidad de inyección de capitales por parte del Estado se alejaba más y más. Ante esa compleja situación se procuró la búsqueda de un socio con gran capacidad financiera que pudiera invertir para el desarrollo del proyecto. En 1997 comienzan las tratativas con el Lic. Eduardo Constantini, a cargo de la empresa Consultatio SA., el cual decide involucrarse en el "gigante dormido de los bañados" en mayo de 1998, a partir de la inversión de 38 millones de dólares estadounidenses (capitales suizos y capitales provenientes del

alquiler y compra-venta de oficinas por parte de Consultatio SA.), la cual significó la adquisición del 50% de las acciones de Nordelta SA.<sup>31</sup>.

El nuevo “gurú de los inversores”, tal como se lo ha llamado al Lic. Eduardo Constantini en los medios<sup>32</sup>, vio la posibilidad de involucrarse en el proyecto y de darle un giro a las propuestas elaboradas por sus predecesores (incluso ya aprobadas por la Provincia y el Municipio). Esa reorientación del proyecto Nordelta fue posible por la flexibilidad jurídica que le otorgó la aprobación de su Plan Director a través del Decreto Provincial N° 1736/92. Dada la envergadura espacial y temporal del proyecto, se estableció en ese decreto un marco de actuación llamado de “Acuerdo Programático”, en el que se pactaron la forma en que se desarrollaría el emprendiendo, armonizando los intereses y necesidades del sector público y el sector privado; siendo éste último el encargado de la propuesta, la financiación y la ejecución. En este Acuerdo se estableció que, “el Proyecto podrá requerir ajustes a lo largo del tiempo, en función de los cambios que la dinámica del mundo actual producirá, por lo que el Plan Director contiene alternativas a su evolución [...] se podrá alterar el orden de la ejecución de las etapas [...] o los módulos de urbanización [...] si se demuestra fehacientemente su mayor conveniencia socioeconómica como ambiental” (Acuerdo Programático del Decreto N° 1736/92: 1-2).

La posibilidad de cambio en la propuesta urbanística de Nordelta se constituye en un aspecto notoriamente atractivo para el sector privado, que el propio Eduardo Constantini habrá evaluado por demás ventajoso al momento de adquirir la mitad de la sociedad de Nordelta SA. Así, los ajustes tanto en lo que refiere a etapas como a módulos de urbanización de ese “antiguo” proyecto responden principalmente a los intereses más actuales de los desarrolladores, que buscaron reorientarlo hacia formas notoriamente más atractivas en consonancia con los cambios operados en el mercado de productos inmobiliarios (los barrios cerrados) y en las nuevas formas de comercialización, de los últimos tiempos. En otras palabras, tal como menciona Alfredo Garay (ex subsecretario de Urbanismo y Vivienda, Ministerio de

<sup>31</sup>Nota: “Ciudad Satélite en Tigre”, La Nación, 22/05/1998.

<sup>32</sup> Título de la portada de la Revista Noticias, edición del 08/11/2003.

Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires), “en el fondo cuando compra Constantini, lo que compra es ese decreto que le permite hacer lo que quiera y el master plan que es un dibujito que se puede cambiar porque el decreto te autoriza hacerlo [...] entonces lo que este tipo compró es una patente de corso” (Entrevista a Alfredo Garay, noviembre de 2006).

A partir de la participación de Eduardo Constantini en Nordelta SA., el mega-emprendimiento homónimo se transforma claramente en una “ciudad de barrios cerrados” con algunas áreas abiertas, pero, también, de estricta y compleja seguridad, dirigiéndose al mercado específico y más solvente de los grupos de ingresos medio-altos y altos. Desde ese momento, las riendas de la “Ciudad Pueblo”, tal como se lo ha bautizado comercialmente al citado mega-emprendimiento, están en manos de Eduardo Constantini, convirtiéndose en uno de los negocios insignia de su grupo empresario.

Consultatio SA. es la empresa madre de ese grupo empresario y se inicia a comienzos de los años ochenta. Su principal objetivo es administrar e invertir excedentes de liquidez propios y de terceros, a través de dos grandes áreas de negocios: la administración de fondos de inversión y el desarrollo inmobiliario. Consultatio SA. crea Consultatio Inversora SA., la cual se dedica -desde mediados de los noventa- al alquiler y venta de edificios de oficinas (Torres Catalinas y Alem Plaza) y -desde comienzos de 2000- también a la venta de edificios de vivienda (edificio Gran Bourg, Torre Oro y Quartier Ocampo), con departamentos exclusivos de hasta 520 m<sup>2</sup>, en los más selectos barrios porteños<sup>33</sup>. Con la finalidad de obtener mayor capitales para reproducir sus exitosos negocios a una escala ya regional, Consultatio SA. lanza, a partir de mayo de 2008, acciones en la Bolsa de Buenos Aires por 90 millones dólares en papeles. Asimismo, esta empresa proyecta realizar próximamente una medida

---

<sup>33</sup> Además de estas líneas de negocios, Consultatio SA. participa, desde 2007, a través de Las Garzas Blancas SA. del desarrollo de centros residenciales turísticos. Su primer emprendimiento, Las Garzas, se encuentra en el Departamento de Rocha-Uruguay; consiste en un predio de 240 hectáreas con 1.800 m de costa sobre el mar.

similar en la bolsa de São Paulo; un mercado de capitales notablemente mayor con fuerte inversión internacional.

En los últimos tiempos el éxito de emprendimiento Nordelta ha animado al Lic. Eduardo Constantini a comprar en 2007 más de 1.400 hectáreas, también en zona de bañados, pero del vecino municipio de Escobar. En este nuevo proyecto, sin un nombre todavía definido, Consultatio SA. es propietaria del 100% de las acciones, liberándose así de sus antiguos socios (no financieros: Supercemento-DYOPSA).

A mediados de los años noventa se gesta otra de las grandes empresas desarrolladoras de UCs (y otros emprendimientos inmobiliarios) en tierras de los bañados: EIDICO. Esta firma cuyas iniciales significan Emprendimientos Inmobiliarios de Interés Común, se larga al mercado de las UCs como empresa desarrolladora de su primer emprendimiento, Santa María de Tigre, en sociedad con Pentamar SA., tal como ya hemos indicado.

EIDICO es una firma que nace por iniciativa de tres hombres relacionados a la familia Lanusse<sup>34</sup>: Patricio Lanusse, Jorge O'Reilly Lanusse (sobrino del anterior) y Juan Ángel Seitún (concuñado de Patricio, de la ex firma Sasetru) para desarrollar el barrio Santa María de Tigre. Poco después se incorporó a la sociedad Mateo Salinas (yerno de Patricio). Desde comienzos de los años ochenta Patricio Lanusse se dedicó al negocio de los barrios cerrados, con emprendimientos exitosos como es el caso del barrio San José en La Horqueta, San Isidro. Pero también participó de algunos fracasos como fue el proyecto Puerto Trinidad (en sociedad con Beccar Varela Desarrollos SA.), en los bañados de Berazategui, que entró en convocatoria de

---

<sup>34</sup> Los Lanusse son una familia con más de 150 años en la Argentina. En noviembre de 2006, las distintas ramas de esa familia, realizaron un encuentro en el Hipódromo de San Isidro, en el que juntaron más de 1.200 personas. Entre las ramas que forman parte de los Lanusse, se encuentran otros encumbrados apellidos de larga tradición entre las filas de la elite argentina, tales como: Álzaga, Belaustegui, Bunge, Madero, Gelly, Goyena, Guiraldes, Holmberg, Peralta Ramos, Sastre, Sundblad, entre otras. Para profundizar sobre este aspecto, ver página web: [www.loslanusse.com.ar](http://www.loslanusse.com.ar)



acreedores poco tiempo después de construidas las primeras viviendas<sup>35</sup>. En esa nueva sociedad que se iniciaba junto a Pentamar SA., la familia Lanusse, sumamente católica<sup>36</sup> y de largo arraigo en los pagos de San Isidro, aportaba no sólo su experiencia en el negocio inmobiliario, sino su amplia red de relaciones sociales (especialmente entre los adultos jóvenes de la "elite sanisidrense"). Estos aspectos se evidencian en el nombre de sus emprendimientos, designados con nombres de santos y en que muchos de los nuevos propietarios e inversionistas provienen de esas redes de conocidos de ese particular ambiente social.

Otra de las peculiaridades de este grupo desarrollador, en comparación por ejemplo a la forma de comercialización que lleva a cabo Nordelta SA., es la implementación de la herramienta financiera del fideicomiso<sup>37</sup>. Este sistema originado a partir de la Ley Nacional N° 24.441 (sancionada en 1995) le permite a los compradores/inversionistas pagar "al costo" en cierta cantidad de cuotas fijas por el lote a comprar, siendo estos últimos los que realmente adelantan los fondos para el desarrollo del proyecto. Este mecanismo en cuotas, al tiempo que genera en los compradores/inversionistas la sensación de financiación, permite a las empresas desarrolladoras traspasar el riesgo de inversión a los pequeños ahorristas, quienes actuarán como los reales financistas del proyecto.

La empresa desarrolladora, en este caso EIDICO, promueve y coordina el sistema, no es dueña del emprendimiento, sino que ejerce un rol de administrador o mandatario, bajo la figura de fiduciario del fideicomiso, comprometiéndose a desarrollar el proyecto según las condiciones acordadas con cada uno de los suscriptores o fiduciantes<sup>38</sup>. El desarrollador se encarga de ubicar el predio para levantar la UC,

---

<sup>35</sup> Esta UC, cuyo sistema de mitigación elegido ha sido la polderización, constituye una de las puntas de lanza del proceso de valorización de los bañados ribereños de la zona sur, "irradiada" por la mejora en la accesibilidad que brinda la nueva autopista Buenos Aires-La Plata.

<sup>36</sup> Entre los valores de su filosofía que aparecen en su página web ([www.eidico.com.ar](http://www.eidico.com.ar)) figura el de responsabilidad social, de los cuales destacan los valores humanos y el espíritu cristiano que los mueve a ser buenos vecinos y a involucrarse en las comunidades donde desarrollan sus actividades.

<sup>37</sup> Al igual que EIDICO, las firmas Urruti y Asoc. SA. y Mieres Propiedades SA. adoptan el sistema de fideicomiso.

<sup>38</sup> Uno de los problemas es el ajuste inflacionario en los costos de los proyectos bajo este tipo de sistemas, por lo que a veces se generan litigios porque los adquirientes (fiduciantes) no avalan los

firma una opción de compra por la tierra con el propietario original y diseña un anteproyecto con el costo estimado de infraestructura y servicios. Luego realiza la suscripción de los lotes hasta cubrir el costo total del proyecto, para así dar comienzo a las obras que se van pagando con las cuotas que abonan los suscriptores. Por último, al finalizar las obras previstas por el *master plan* (en general de un plazo de 3 a 7 años) el administrador del fideicomiso entrega la administración al nuevo consorcio del barrio, elegido mediante una asamblea (un consejo de propietarios) y adjudica las unidades funcionales a los beneficiarios mediante escritura. Los servicios de gestión que realiza EIDICO representan entre el 5% y 15% del costo total del emprendimiento<sup>39</sup>.

Una de las ventajas de este sistema es que los bienes fideicomitidos forman parte de un patrimonio separado, tanto del fiduciario como de los fiduciantes, por lo que los acreedores no pueden atacar o ejecutar el patrimonio fiduciario. También permite que los suscriptores accedan a lotes que se encuentran un 50% por debajo del precio de mercado en la zona donde se hallan los desarrollos de EIDICO. Por ejemplo, las parcelas internas de los barrios que forman parte de la mega-UC Villa Nueva (desarrollada por esta última empresa) parten de un precio de 36.000 dólares (como puede ser para el caso de su nuevo barrio San Agustín), mientras que en otros emprendimientos más consolidados y de mayor prestigio, como es el caso de Nordelta, no bajan de los 70.000 dólares (como por ejemplo en su nuevo barrio Los Lagos). En esa diferencia está monetarizada, entre otros aspectos, la cuestión legal que ofrece el desarrollo de Nordelta SA. respecto de los desarrollos de EIDICO. Como Nordelta ha sido aprobado por decreto Provincial, es uno de los pocos emprendimientos que sus compradores pueden escriturar. En cambio, los emprendimientos cuyo sistema se acoge a la figura del fideicomiso, como por ejemplo las UCs de EIDICO, la mayoría de sus propietarios no pueden escriturar, por infracciones en materia urbano-ambiental que incurren esos desarrolladores. Para

---

costos finales motivados por la inflación o manejos inadecuados de los recursos por parte de los fiduciantes. De acuerdo a entrevistas a vecinos del barrio Santa María de Tigre en 2007, este tipo de pleitos es común en varios de los barrios desarrollados por EIDICO.

<sup>39</sup> Información obtenida de la nota: "EIDICO: un modelo único", *Reporte Inmobiliario*, 21/10/07.

ello debe esperarse varios años (muchas veces mayor a lo prometido) y las respuestas se activan a menudo una vez que se los compradores inician acciones legales contra las empresas desarrolladoras y administradoras.

EIDICO se fue diversificando en los últimos años, conformándose como una empresa que supera el mero negocio de convertir bañados en barrios cerrados, para incursionar en otros negocios de inversión y renta. Además de sus negocios vinculados directamente con "lo inmobiliario" (edificios dormies dentro de las UCs, edificios de departamentos fuera de estas últimas, centros comerciales, etc.), EIDICO viene apostando a otras actividades comerciales tales como: turismo (5 emprendimientos, especialmente, en Patagonia), forestación (más de 2.100 hectáreas, en Corrientes), ganadería (4.000 hectáreas, en Salta) y *pool* de siembra (5.000 hectáreas, en Provincia de Buenos Aires).

A partir de 2007 EIDICO también se asocia con una empresa de fondos de inversión que coloca capitales en emprendimientos inmobiliarios: Salvago de España, de la cual el 50% proviene de Salvago Argentina que está en manos de EIDICO. Contando con la capacidad de sus socios europeos EIDICO puede comprar de manera directa los terrenos para desarrollar proyectos de grandes dimensiones y de larga duración, ahorrándoles el lapso que implica la dinámica de su propio sistema de fideicomiso "al costo". No es lo mismo los tiempos que se requieren para la opción de compra de terrenos y para salir a convocar a los interesados, que comprar esos terrenos directamente con capitales "propios" y accesibles rápidamente.

Hacia fines de los noventa y más claramente en la primera década del nuevo siglo es posible advertir una mayor participación de capitales financieros internacionales en los bañados. Esto no sólo se manifiesta a través de la participación de fondos financieros extranjeros para los casos de Nordelta SA. y de EIDICO (capitales suizos, españoles; fondos de inversionistas en las bolsas de valores; ahorristas extranjeros que invierten también en los fideicomisos; etc.) sino también en grupos empresarios vinculados a los negocios inmobiliarios que invierten tanto en UCs como en otros

productos: edificios de departamento *premium*, de oficinas u hotelería. Aquí mencionamos algunos ejemplos:

- Las JAI Towers: tres torres de 25 pisos que corresponde con inversiones de estadounidenses-israelíes (*ANSA Corporation*) por más de 25 millones de dólares. Las mismas han sido desarrolladas en predios del Club Náutico Hacoaj, quienes forman parte del proyecto;
- El Hotel Intercontinental Nordelta Buenos Aires: dos edificios de 6 pisos cada uno, con 140 habitaciones, 80 condominios y 59 lofts para oficinas, en el barrio Bahía Grande. Ese proyecto en construcción está demandando una inversión de más de 25 millones de dólares provenientes del *Intercontinental Hotel Group*; y
- La Roseta Golf Residences-Nordelta: formado por 6 edificios de 5 a 8 pisos, dentro del exclusivo barrio El Golf de Nordelta. Según lo anunciado por la empresa desarrolladora (la estadounidense *Fortune International*<sup>40</sup> con sede en el sur de la Florida) la inversión necesaria para esos edificios será cercana a los 150 millones de dólares (*La Nación*, 21/06/2007).

### 9.2.2. Los consumidores usuarios y rentistas

La participación de consumidores usuarios y consumidores rentistas constituyen otro de los actores destacados que forman parte de la dinámica del mercado legal de tierras en torno a los procesos aquí analizados. La división entre unos y otros proviene de considerar la satisfacción de necesidades distintas que les provee a éstos la adquisición de esas propiedades inmuebles. Los usuarios compran una propiedad para satisfacer sus necesidades de vivienda, mientras que los rentistas, lo hacen como refugio ante la posibilidad de devaluación de sus capitales y como estrategia, cada

---

<sup>40</sup> Según información de la página web [www.fortuneinternationalrealty.com](http://www.fortuneinternationalrealty.com), la empresa (fundada por un argentino) cuenta con 17 oficinas y 850 agentes de ventas en el sur de la Florida/Estados Unidos. Sus negocios en el sector inmobiliario son superiores a los 3.500 millones de dólares.

vez más frecuente, de reproducción de esos capitales, a través del alquiler y la compra-venta de inmuebles.

A pesar del *clisé* sobre las características de los destinatarios de este tipo de productos inmobiliarios, especialmente para el caso de las UCs, los consumidores usuarios conforman un variado universo en cuanto a su composición socioeconómica, origen y edades.

Según expresan los vendedores y responsables de las inmobiliarias que ofertan estos productos en la zona, la mayor parte de los nuevos residentes de las UCs pertenecen a grupos medio-altos y altos, en edades jóvenes con hijos, provenientes de la Capital Federal y de los municipios de la zona norte (San Isidro, Vicente López y San Fernando). El éxito de estos emprendimientos debe comprendérselo, en parte, en la posibilidad que brindan a las familias jóvenes de comprar una vivienda con mayor cantidad de m<sup>2</sup>, un lote más grande y con pileta y abundancia de "verde", respecto a los lugares de procedencia de esas familias. Por ejemplo, en Belgrano, Palermo o San Isidro, para poder comprar viviendas con las características antes aludidas debe disponerse de una economía notablemente más sólida, poco común a esas edades. Asimismo, con el incremento y consolidación de infraestructuras y servicios en las UCs y sus alrededores, ha aumentado la participación de familias sin hijos formadas por adultos jóvenes y mayores, quienes eligen como vivienda a los *dormies* y departamentos dentro de las UCs.

Otra de las variables explicativas de este fenómeno radica en la "vuelta", aunque parcial, del crédito inmobiliario en varios de los años de la década de los noventa. El crédito inmobiliario de ese entonces, con características particulares respecto a otros momentos históricos (altas tasas de interés, pero en un contexto de estabilidad dado las condiciones que creaba el Plan de Convertibilidad), permitió que grupos de ingresos medios y medio-altos en edades jóvenes puedan adquirir este tipo de inmuebles a través de financiamiento bancario. Esa situación cambia hacia finales de los noventa con las crisis económicas y vuelve a aparecer, más modestamente,

avanzada la última década del nuevo siglo, pero en un contexto financiero diferente: altas tasas de interés en un contexto de considerable inflación anual, transformándose todavía más restrictivo su acceso que en la década anterior.

En esta investigación no se ha podido acceder a datos ciertos sobre la cantidad de consumidores usuarios/rentistas que han comprado inmuebles en los bañados de Tigre a través de créditos bancarios. Se conoce, como se ha señalado anteriormente, que un porcentaje probablemente nada despreciable ha adquirido propiedades a través de cuotas fijas, al elegir la metodología de comercialización (fideicomiso) adoptada por algunos desarrolladores, siendo el caso más emblemático el de las UCs del grupo EIDICO. Pero ello no constituye una financiación bancaria como hemos indicado, sino el pago en cuotas "homeopáticas", que acompañan el desarrollo del emprendimiento.

De las notas periodísticas y publicidades de los distintos productos que se comercializan en los bañados, puede desprenderse que la mayor parte de las compras de esos inmuebles se ha realizado sin ningún tipo de financiación. Las recientes cifras del caso Nordelta, que se extraen de una nota que se le realiza en un periódico al Lic. Eduardo Constantini sobre el panorama del mercado inmobiliario, dan claras señales por donde transitan parte significativa de esas comercializaciones: "en Nordelta vendimos por US\$ 500 millones, pero sólo US\$ 10 millones fueron financiados. Es increíble, un proyecto de esa naturaleza, que la gente pague al contado o a un año" (La Nación, 15/11/2009).

Las publicidades que promocionan a las casas en UCs y los departamentos (tanto dentro y fuera del anterior producto inmobiliario), apuntan muchas veces a los consumidores rentistas. En ellas se menciona los márgenes de ganancias que pueden ofrecer esos inmuebles tanto en lo que refiere al alquiler de los mismos como a la diferencia entre la compra (en el momento de su lanzamiento) y la venta (luego de la valorización futura con el paso del tiempo). Por ejemplo, en una publicidad de oficinas del Centro Comercial Villa Nueva para el año 2006, se indicaba lo siguiente:

“Estimamos que por tratarse de un proyecto al costo la renta para una oficina debería estar algo por encima del promedio del mercado en la zona. Esto quiere decir que la renta por alquiler rondaría el 10 o 12% anual, incrementándose año a año una vez que la zona y el proyecto se consoliden. Para los locales comerciales debería estar en el orden del 13 al 16% anual” (La Nación, 26/09/06). En la publicidad de las oficinas del edificio Puerta Norte II, dentro del Centro Urbano Norte, en Nordelta, se señalaba que “el metro cuadrado para comprar las oficinas está en los 2.000 dólares. Con esta cotización, para un espacio que tenga 45 m<sup>2</sup>, el precio final de la unidad es inferior a los 100.000 dólares, con cochera incluida. Mientras que en caso de que las compren empresas o propietarios con el fin de refugio de inversión, también podrían alquilarlas a valores de locación que oscilen entre los 15 y 20 dólares por metro cuadrado” (La Nación, 23/11/09).

En los anuncios de las empresas inmobiliarias se destaca una importante proporción de inmuebles destinados a la operatoria de alquiler, con precios presentados en dólares (al igual que los precios de venta). Según el tipo de inmueble, localización, tipo de propuesta, etc. el precio del alquiler varía. De una revisión realizada a fines de 2009<sup>41</sup>, se advierte que los departamentos para uso de oficina no descienden de los 1.500 dólares por mes (para una oficina de 54 m<sup>2</sup> en el edificio Miradores de la Bahía, Nordelta, por ejemplo), los departamentos para uso de vivienda de 150 m<sup>2</sup> promedio (como en los casos del complejo Edificios Los Robles o de Marinas Golf) se encuentran entre los 1.500 y 2500 dólares, y las casas de grandes dimensiones (de más de 400 m<sup>2</sup>) en los barrios más exclusivos, como por ejemplo en la Isla/Nordelta, se ofrecen a valores que alcanzan los 7.500 dólares mensuales.

Los especialistas en análisis del mercado inmobiliario en general, y del submercado de emprendimientos suburbanos cerrados, en particular, destacan la importancia que estos emprendimientos han adquirido para el capital en los últimos años como estrategia para reproducirse. En el caso argentino, parte de estos procesos tienen explicación en la dinámica interna del mercado local de los últimos años. Durante la recuperación económica de este siglo, especialmente, entre los años 2003 y 2007, se

---

<sup>41</sup> La revisión se realizó a fines de noviembre de 2009, en páginas web de las siguientes empresas inmobiliarias: OTyS; Tizado; Mieres; Castex; Gloria Fiorito; Lago Norte y Grondona y Asoc.

produjo una gran acumulación de capitales provenientes de los excedentes de los “negocios del campo”, la industria, los servicios y el comercio, los cuales por desconfianza a otras alternativas (el dólar, los depósitos bancarios, los títulos del mercado financiero, la reinversión en la propia industria, por ejemplo) buscaron resguardarse en el mediano plazo bajo la forma de “ladrillos o tierra”, edificaciones y lotes (estrategia “patrimonialista” de larga tradición en el país).

Según un especialista, Tabakman, en análisis del mercado inmobiliario de los últimos años, la mente de los desarrolladores y de otros participantes de los productos urbanos aquí reseñados (UCs y, especialmente, oficinas, hoteles y edificios de departamentos) está dirigida a atraer los capitales de los consumidores rentistas. Dada la ausencia de políticas de vivienda y de crédito destinado a aquellos que más necesitan del uso de estos inmuebles (grupos de ingresos medios y bajos), el epicentro del sector inmobiliario sigue pasando por ese tipo de consumidores (Reporte Inmobiliario, 02/05/2008).

En los últimos tiempos, asimismo, el mercado inmobiliario local fue consolidándose como una plaza para las inversiones extranjeras, especialmente, luego de la devaluación de la moneda con la caída de la paridad cambiaria (Ley de Convertibilidad). Según especialistas en el tema, entre los distintos inversores rentistas que deciden colocar sus capitales en inmuebles de la RMBA también participan los capitales provenientes de los negocios del narcotráfico, de la venta de armas, de la corrupción, entre otros. Es conocido que, a través de los negocios inmobiliarios, esos capitales “oscuros” buscan “blanquearse” comprando unidades que, por ejemplo, puestas en alquiler bajo control de una sociedad anónima, les permite introducir esos capitales en el circuito de la “legalidad” y reproducirse bajo esa misma estrategia a través de propuestas similares.

En Tigre es muy común que los antiguos habitantes vinculen a las inversiones millonarias en UCs, edificios, centros de compras, parques de juego, entre otros, con capitales *non santos*. En algunas ocasiones, esas sospechas tuvieron sus fundamentos



reales. En 2003, por ejemplo, se editaron en algunos matutinos notas periodísticas que relataban las inversiones efectuadas en las lujosas torres Marinas Golf por parientes de Vladimiro Montesinos, prófugo del Perú por causas ilícitas asociadas con el tráfico de drogas, entre otras. A fines de los años noventa, se presentó un nutrido grupo de peruanos queriendo adquirir dos departamentos *penthouse* de esas exclusivas torres, que sumaban más de 1.500 m<sup>2</sup> y un monto cercano a los 2.500.000 dólares. Por razones desconocidas la operación no pudo concretarse en su totalidad, ya que sólo se logró pagar una parte de esa cifra millonaria<sup>42</sup>.

### 9.2.3. El Municipio de Tigre

El perfil emprendedor de la gestión urbana llevada adelante por las administraciones municipales de Ricardo Ubieto y de Sergio Massa, no es un rasgo totalmente propio y singular sino que tiene raigambre en las formas de gestión inauguradas en 1976 con el último gobierno militar. Como ya se ha indicado, la convergencia de intereses público-privado en materia de desarrollo urbano comenzó a dinamizarse por esos años, de las que participó el principal gestor de la gran transformación de Tigre de los años noventa: el Contador Ricardo Ubieto, quien fuera intendente interino, entre 1979 y 1983 y, antes de ello, Secretario de Economía y Hacienda, entre los años 1971 y 1973.

Ricardo Ubieto en tiempos de regreso de la democracia fundó el partido vecinalista "Acción Comunal" en 1985, retomando la gestión pública como concejal en ese año. Ya para 1987 asume su primera gestión como Intendente con ese partido político, siendo reelegido en 1991. Luego se reproduce esa suerte en otras tres oportunidades (1995, 1999 y 2003), hasta que fallece en noviembre de 2006, un año antes de terminar

---

<sup>42</sup> Nota: "El misterio de los pisos en Tigre", Página 12, 01/06/03. En ella se resalta que Montesinos poseía fondos en ese entonces del orden de los 265 millones de dólares en cuentas de Suiza, Estados Unidos, Gran Caimán y Uruguay. Es de ese último país, desde donde se intentó saldar esa operación. Esta información ha sido investigada por la Comisión Lavado de Dinero de la Cámara de Diputados. Hasta el momento no se conoce cuál es la situación en que se encuentra la causa, de la que participa el controvertido Juez Federal Norberto Oyarbide.

su último mandato. Entre esa fecha y diciembre 2007 fue reemplazado interinamente por el Presidente del Honorable Consejo Deliberante, el Arq. Hiram Gualdoni.

En ese último año se habían realizado elecciones municipales, momento en el que se quiebra el bastión de Acción Comunal en Tigre. Sergio Massa, titular de ANSES durante la gestión como Presidente de Néstor Kirchner, fue elegido como Intendente (con el 46% de los votos), de la mano del partido oficial (Frente Para la Victoria), adoptando un perfil similar a la matriz dejada por Ubieto. A poco de asumir Massa acepta el cargo de Jefe de Gabinete Nacional, durante los primeros años de la Presidencia de Cristina Fernández de Kirchner, tomándose una licencia en el cargo Municipal. Julio Zamora es quien lo reemplazó en esas funciones interinas hasta el mes de julio de 2009 cuando Sergio Massa regresó a su cargo Municipal, ya distanciado del Kirchnerismo.

La profundización en el perfil emprendedor de la gestión urbana en el Municipio debe entenderse como emergente del contexto de fines de los años '80 y comienzos de los '90, donde la situación socioeconómica del País como la de Tigre eran más que críticas. En esos años de pronunciados procesos inflacionarios, las consecuencias sobre los más desprotegidos eran implacables: licuación de la capacidad de compra, despidos en las industrias, profundización de problema de la vivienda para los grupos más desprotegidos, entre otros. Ante este escenario, en Tigre por ejemplo, los grupos de condiciones más humildes no tuvieron muchas más opciones que tomar tierras (públicas o privadas), sobre todo aquellas bajo cota inundable, que hasta ese momento eran desvalorizadas por el mercado, como estrategia para solucionar su acuciante problema de falta de vivienda. Así se advierte en esos años un crecimiento importante de asentamientos ilegales que ejercía presión sobre las tierras inundables vacantes de los bañados, tal como ya se ha señalado en el capítulo anterior.

Sin embargo, en 1991 comenzaba a avizorarse otra realidad socioeconómica: la puesta en marcha de una nueva política cambiaria (Ley de Convertibilidad) limita el efecto inflacionario, estimulando rápidamente al mercado inmobiliario. Por esos años

el mega-emprendimiento vuelve a cobrar vida con la propuesta del CEPA en la Provincia y todo indicaba que rápidamente las empresas desarrolladoras (Supercemento y DYOPSA) iban a iniciar las obras. Asimismo, algunos inversores se animan a emprender las primeras propuestas inmobiliarias en los bañados para los grupos mejor posicionados. Por ejemplo, en ese año el grupo SALPE SA. compra las tierras linderas a la desembocadura del canal Aliviador con el río Luján y se inicia el millonario proyecto del Club de Campo Marinas Golf.

Desde finales de los setenta Ubieto apoyaba la conservación de las tierras inundables para el desarrollo de emprendimientos urbanísticos de la mano del sector privado, tal la posibilidad de concreción que ofrecía el CUIB desde ese entonces. Ubieto tenía claro que era imprescindible buscar la forma de limitar los procesos de ocupación precaria sobre la gran oferta de tierras vacantes existentes en su Municipio; para él si no se apoyaba al capital privado, las áreas vacantes de los bañados se hubiese transformado en un gran asentamiento; así lo expresa en una nota otorgada a la firma EIDICO: "la iniciativa privada ha sido fundamental. Hemos abierto la inversión para cambiar el sistema que existía. Porque si no hubiéramos tomado la determinación de facilitar la inversión de los barrios y los emprendimientos particulares; y con tantas superficies desocupadas, Tigre podría haber sido una desgracia, una gran villa de emergencia como Moreno" (Lanusse, 2005: 1).

Un funcionario empapado en las ideas de Ubieto, que acompañó su gestión desde 1991, afirmaba en torno a este tema lo siguiente: "a nosotros nos hacía falta que el capital privado realice inversiones para poder desarrollar el Partido y evitar que esas zonas se transformen en un lugar de ocupaciones o usurpaciones como ha pasado en otros partidos[...] entonces nosotros quisimos evitar eso [...] ya existía Villa El Garrote, asentamiento en algunas partes de Bancalari y cercanos a Troncos del Talar, pero los emprendimientos le pusieron un tapón a la presión de los asentamientos, porque la gente se mete en zonas que son muy inundables" (Entrevista al Subsecretario de Desarrollo Urbano y Política Ambiental de Tigre, 13/12/06). Según otro funcionario de otra área clave de la Municipalidad, que también acompañó a Ubieto durante varios años, esa idea rectora tenía su origen en el Intendente, siendo acompañada por la mayoría de sus

funcionarios, “esa idea provenía del propio Intendente Ubieto y nos baja a los departamentos técnicos para que empecemos a trabajar en esos temas[...] es algo en conjunto, porque en realidad surge de la cabeza política y no de las áreas técnicas[...] no es una propuesta de los arquitectos de cómo debe crecer el Partido, es al revés[...] y en eso debemos ser sinceros y hacer justicia[...] la idea sale de la cabeza del Intendente” (Entrevista al Director de Obras Particulares de la Municipalidad de Tigre, 29/11/06).

Es evidente que con la posibilidad de expansión de UCs sobre tierras del bañado podían reorientarse los destinos del bañado y, con él los del Municipio. La gestión urbana encarada por las intendencias de Ubieto y, en los últimos tiempos, de Massa, buscó cambiar la configuración socioeconómica del Municipio, favoreciendo la incorporación de grupos de ingresos medios y medio-altos y poniéndoles un freno a los grupos más humildes con los emprendimientos suburbanos cerrados sobre rellenos. Asimismo, asistir la expansión de las UCs ha sido pensado como una estrategia para mejorar sustancialmente las arcas municipales.

El Director de Obras Particulares se refería sobre este aspecto de la siguiente manera: “el fin fue el ordenamiento territorial y el medio, que es coyuntural, fue a través de emprendimientos planificados como son los barrios cerrados[...] nosotros queremos como objetivo final que el Partido crezca de manera ordenada, eso mejora la calidad del habitante y permitir que se hagan desarrollos, apostando al capital privado[...] los permisos de construcción se traducen mensualmente en 600.000 a 800.000 pesos de recaudación. Cuando esa construcción se termina al año, se le empieza a cobrar tasas municipales y provinciales, es decir, al año ese incremento se traduce en una mayor recaudación al Municipio y a la Provincia[...] Tigre es el partido que más creció en los últimos 15 años en toda la Provincia. Este proceso transformó un partido pobre, respecto la recaudación, en el partido potencialmente más rico de la Provincia, que significa ser, potencialmente el más rico de la República Argentina” (Entrevista al Director de Obras Particulares de la Municipalidad de Tigre, 29/11/06). Según las expresiones de ambos intendentes y otros funcionarios públicos en cargos decisivos en aspectos urbanos, parte significativa de los recursos obtenidos de las inversiones privadas en materia de UCs

(y otros productos inmobiliarios) vienen siendo reinyectados en obras públicas para el beneficio de todos los tigreños ("antiguos" y "nuevos" vecinos); a pesar de ello, se advierte una fuerte inversión que beneficia, principalmente, a esos mismos intereses privados de los que se obtienen parte de los nuevos recursos recaudados.

Una de las máximas de la gestión urbana encarada durante las extensas intendencias de Ricardo Ubieto, como también la que lleva adelante Sergio Massa en la actualidad, consiste en volver atractivo el territorio tigreño para los inversores privados, especialmente las tierras vacantes inundables de sus bañados. A continuación se presentan las principales estrategias que fueron elaboradas para alcanzar ese fin, las cuales le imprimen un claro perfil emprendedor adoptado por las gestiones en ambas administraciones municipales. Ese perfil empresarial que acoge la gestión pública local se basa en dos estrategias: 1) la adecuación técnica, administrativa y jurídica en materia urbanística, y 2) la contundente inversión en obras públicas de interés privado.

#### 9.2.3.1 Adecuaciones técnicas, administrativas y jurídicas en materia urbanística en un contexto de fuertes inversiones privadas en los bañados

Luego de la Ordenanza Municipal N° 56/80 sobre la primera adecuación de la zonificación según usos (y su modificatoria Ord. 280/85)<sup>43</sup> (DIGESTO, Municipalidad de Tigre), el municipio de Tigre sancionó una serie de ordenanzas que ajustaban a la primera, pero que no la cambiaban en lo sustancial. Es recién a comienzos de la década de los noventa cuando se avizoran mudanzas de importancia en materia de reglamentación urbanística con clara repercusión en el área de los bañados.

---

<sup>43</sup> Ordenanza 280 "Modificación del Código de Zonificación"; aprobado por Decreto del Poder Ejecutivo provincial N° 4.789.

La presentación ante las autoridades Provinciales de la propuesta urbanística del CEPA sobre el mega-emprendimiento (antecesor de Nordelta) en tierra de los bañados tigrenses, no sólo había sido esperada con ansias por la Intendencia de Ricardo Ubieta, sino que activó inmediatamente la puesta en marcha de una serie de medidas de gestión para convertir la enorme cantidad de tierras bajas de sus bañados, consideradas como inaprovechables, en un gran atractivo para las inversiones privadas en emprendimientos suburbanos cerrados. En marzo de 1991, la Provincia sancionó el Decreto N° 593 a través del cual se declara el Interés Provincial la erección de Núcleo Urbano en el Partido de Tigre, proyectado por empresas Supercemento y DYOPSA. Dos meses más tarde, con el Decreto N° 786, el Municipio creó la Comisión Revisora para la Reforma Integral del Código de Zonificación del Partido de Tigre, cuyas funciones, consignadas en el artículo 1º, se centraban en: el estudio de esa reforma, el asesoramiento al Departamento Ejecutivo sobre esa materia y la redacción de la misma. En su artículo 2º se menciona la composición de esa Comisión la que estaba formada por cuatro representantes de las siguientes áreas e instituciones: uno de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento; uno de la Dirección de Promoción Industrial de la Municipalidad de Tigre; uno de la Unión Industrial de Tigre y uno de la Universidad Tecnológica Nacional (UTN) (Decreto Municipal N° 786/91, DIGESTO, Municipalidad de Tigre). A pesar de la participación de representantes de la industria local, desde ese entonces se reorienta las prioridades en el Municipio en desmedro de estos últimos y a favor de los intereses del mercado inmobiliario, como veremos más adelante.

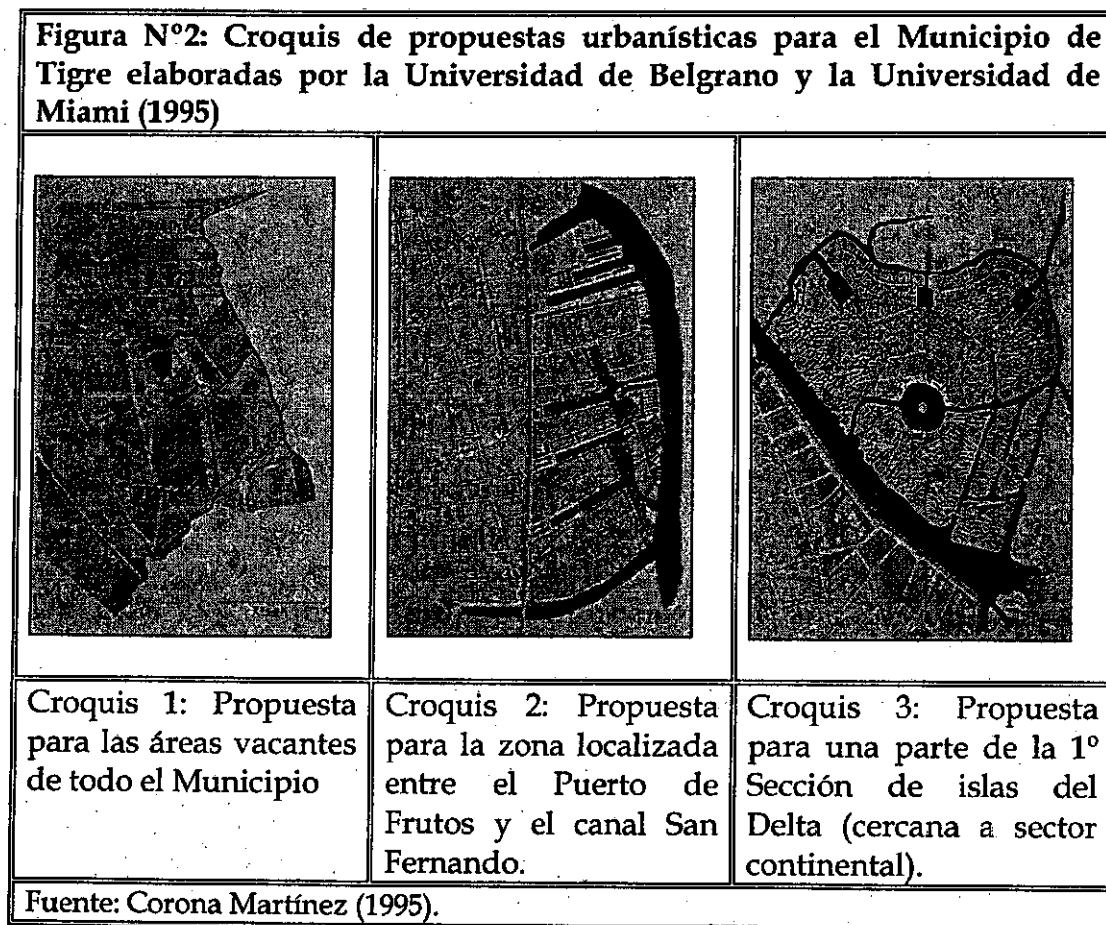
En julio de 1992 la Provincia aprobó a través del Decreto N° 1736/92 la creación del Nuevo Núcleo Urbano, al igual que su Plan Director diseñado por la CEPA y el Acuerdo Programático. Sólo un mes más tarde, el Municipio incorpora -a través de la Ordenanza N° 1297/92 (DIGESTO, Municipalidad de Tigre)- al Código de Zonificación del Partido de Tigre, la modificación de uso del suelo y la edificación del predio correspondiente para ese mega-emprendimiento dentro de su territorio.

En octubre de 1992 se sancionó el Decreto N° 1765 con el que se creó la Comisión Municipal de Interpretación y Análisis del Código de Zonificación. Con ella se puso en evaluación la legislación municipal vigente en la materia a esa fecha, conformada por la Ordenanza N° 56/80 y su modificatoria N° 280/85 (DIGESTO, Municipalidad de Tigre), convalidada por el Decreto Provincial N° 2051/86. También se menciona en ese decreto que las direcciones de Catastro y de Obras Particulares pasaban a depender de la Secretaría de Economía y Hacienda, a cargo del Contador Hugo Leber. Con estos cambios en los aspectos jurídicos y administrativos comenzaba a perfilarse parte importante del basamento de las transformaciones venideras: por un lado, ello era indispensable para alcanzar un nuevo Código que sirviera de sustento sobre el cual poder edificar la "seguridad jurídica" que se quería ofrecer a los inversores privados en materia de UCs (y otros productos inmobiliarios). Por otro lado, el Intendente Ubieta se aseguraba un mayor control político (a través de una de sus "manos derecha", el indicado Contador), sobre los funcionarios técnicos en esas delicadas y centrales áreas, con el fin de agilizar y facilitar administrativamente las propuestas de UCs de los desarrolladores que fueran presentadas en el futuro.

En estos tiempos, y en línea con las decisiones políticas adoptadas en materia de gestión urbana, el Intendente Ubieta entró en contacto con la Universidad de Belgrano para que ésta desarrollara propuestas urbanísticas en las áreas vacantes de su territorio; es decir, en la enorme cantidad de hectáreas disponibles de sus bañados. El profesor Arq. Alfredo Corona Martínez, de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de esa Institución, y a cargo de un curso que se dictaba en conjunción con el *Master Program in Town and Suburb Design*-Universidad de Miami, elaboró algunas propuestas urbanísticas para las áreas vacantes del Municipio. Con el Decreto N° 939, con fecha de octubre de 1994, se generó un convenio entre la Municipalidad y esas instituciones de educación superior, el cual consistió en un relevamiento, diagnóstico y realización de propuestas urbanísticas en esas zonas de Partido.

Las propuestas urbanísticas confeccionadas en el marco de ese convenio, coincidían - como puede notarse en el cuadro que se coloca a continuación (Figura N° 2)-, con

áreas inundables del Municipio, (croquis 1, en gris más oscuro), incluso algunas de ellas fueron pensadas para la 1° Sección de islas del Delta (croquis 3).



Como puede advertirse en el Cuadro anterior, especialmente en el Croquis 2, varias de las propuestas urbanísticas elaboradas no coincidían con la implantación de UCs (como por ejemplo para la zona localizada entre el Puerto de Frutos de Tigre y el canal San Fernando), sino con trazados abiertos en forma de damero. Ello debe comprenderse en la perspectiva de los participantes de la Universidad de Miami, quienes como Elizabeth Plater Zyberk han sido fundadores de la nueva corriente urbanística norteamericana llamada de *Tradicional Neighbourhoods*, la cual promueve una vuelta a los tradicionales barrios abiertos con trazado en forma de damero (no *gated communities*). No obstante, a pesar de la "apertura" de esas propuestas, las mismas consistían en urbanizar áreas de extrema inundabilidad de forma permanente, participando con ello en la generación de espacio de riesgo de desastres.



Por su parte, de concretarse estas propuestas urbanísticas no queda en claro qué hubiera acontecido con los grupos menos favorecidos existentes en las zonas en cuestión. Por ejemplo, la villa El Garrote, lindera al canal San Fernando, aparece en el Croquis 2 urbanizada en forma de damero al igual que el resto. Parecería que este tipo de propuestas apoya la erradicación de esos grupos y de sus espacios (por lo menos en el plano) en función de los intereses privados (y el de los actores públicos municipales) que procuran una contundente política de renovación urbana.

La sanción del Decreto reglamentario N° 1382/95 de diciembre de ese año, fue otra muestra de la orientación en materia técnica, jurídica y administrativa que adoptaba la Municipalidad durante la gestión del Intendente Ricardo Ubieta, en pos de favorecer la urbanización de las tierras inundables de los bañados a través de propuestas de UCs, en detrimento de los grupos más desprotegidos. Con ese Decreto se reglamentó una Ordenanza de más de 30 años de antigüedad, la 472/64, que trataba sobre la Posesión Municipal, en la que se autorizaba al Departamento Ejecutivo a tomar posesión inmediata, tal como se menciona en su artículo 1º, “de todos aquellos lotes de terreno, cualquiera sea su dimensión, conforme al régimen legal vigente instituido en la sección segunda Título 1º, Capítulo III, IV, Título segundo del Libro IV del Código Civil, que se hallan en estado de abandono, sin cercas ni veredas, que adeuden a la Municipalidad más de cinco años de tasas, derechos y contribuciones, se encuentren libres de ocupantes u ocupados por intrusos y se estimen desconocidos a sus propietarios” (Ordenanza N° 472/64, DIGESTO, Municipalidad de Tigre). En el Decreto Reglamentario se menciona en su artículo 2º que: “en caso de que una dependencia municipal o vecinos, soliciten un destino especial para el predio cuya posesión se hubiera tomado, tal petición se agregará al expediente y se girará a la Secretaría de Gobierno la que evaluará y decidirá” (Decreto reglamentario N° 1382/95, DIGESTO, Municipalidad de Tigre).

Según manifiestan funcionarios municipales del área de Catastro entrevistados, cuando se presentaban vecinos de condiciones humildes a solicitar la posesión precaria de esos terrenos o a solicitar un destino público de los mismos (como por ejemplo plazas), los artilugios administrativos hacían “desviar” o “cajonear” esa

documentación. En cambio, cuando los interesados sobre algunos de esos terrenos eran empresas desarrolladoras que querían asirse de ellos para ampliar la superficie de sus emprendimientos, la Municipalidad terminaba vendiéndolos en el mercado, por lo general, a través de la inmobiliaria Leber Bienes Raíces (pariente del Secretario de Economía y Hacienda), y ésta a su vez se encargaba de comercializárselos a los desarrolladores interesados (Entrevista a funcionarios del Área de Catastro Municipal, octubre de 2008).

El camino iniciado por la Comisión Municipal de Interpretación y Análisis allá por octubre de 1992 alcanzaba su fin, luego de casi cuatro años de estudios previos<sup>44</sup>, en el mes de septiembre de 1996 con la sanción de la Ordenanza N° 1894/96 sobre el “Código de Zonificación del Partido de Tigre” (DIGESTO, Municipalidad de Tigre). Los fundamentos de esa nueva reglamentación, base del cuerpo jurídico que cobijará gran parte de las transformaciones en materia de urbanización de los bañados tigrenses, son por demás demostrativos de los intereses que en ese Código se defendieron. Según la convicción de los miembros de esa Comisión, “la reforma debía ser profunda, intentando que el proyecto determine normas edilicias ágiles, flexibles y de fácil comprensión” (Fundamentos de la Ordenanza N° 1894/96). Esa agilidad y flexibilidad apuntada en los fundamentos, estaba orientada, principalmente, a los intereses de los inversores inmobiliarios.

El reagrupamiento o la reclasificación de usos fue otra de las maniobras elaboradas por esa Comisión con el fin de poder destinar mayor cantidad de tierras a usos residenciales. En ese sentido se mencionaba en los fundamentos de la Ordenanza 1894/96 que, en algunos casos, “se realizó un trasbasamiento de áreas industriales no consolidadas a usos residenciales, sin causar perjuicios a terceros” (Fundamentos de la

---

<sup>44</sup> Entre ellos se mencionan: A) Estudio profundo e integral de la totalidad de las normas provinciales vigentes sobre la materia; B) Recopilación de la totalidad de las sucesivas normas municipales sobre el tema; C) Análisis del relevamiento aerofotográfico efectuado por esta Municipalidad en el año 1993/94; D) Análisis de las solicitudes de registros de planos de la Dirección de Obras Particulares de la Secretaría de Economía y Hacienda años 1994/95; E) Análisis de las solicitudes de visación de Planos de Mensuras de distintos tipos durante los años 1995/96; F) Recopilación de las actas de esta Comisión durante el periodo 1993/96 a efectos de analizar las presentaciones que fueron motivo para la no registración en forma automática de los Proyectos de obras y subdivisiones, entre otros.

Ordenanza 1894/96, DIGESTO, Municipalidad de Tigre). Asimismo, se indicaba que la Comisión se encontraba al tanto de la importancia que estaban adquiriendo las UCs en el territorio tigrense. Según registros municipales a esa fecha existían más de 30 UCs en etapa de ejecución y, de acuerdo a información brindada por la Dirección de Obras Particulares para ese año (1996), más del 70% de la registración de planos de construcción de viviendas ingresadas a esa dependencia, pertenecían a este tipo de emprendimientos. Cabe resaltar que ya en los fundamentos de la Ordenanza, la Comisión denominaba a las UCs como "Emprendimientos Urbanísticos Privados Planificados". A fines de 1998, luego de sancionado el Decreto Provincial N° 27/98 que regula a los Barrios Cerrados, se aprobaba con el Decreto Municipal N° 1738/98 a la figura anterior como sinónimo de Barrios Cerrados.

Uno de los puntos más controversiales de ese nuevo Código de Zonificación constituye el artículo 70°, llamado, "Destinos residenciales en áreas designadas según art. 9.3. como áreas rurales". En el mismo se indicaba que: "Los propietarios de inmuebles en áreas rurales podrán destinar dichos predios a emprendimientos residenciales cuando los mismos se doten de la infraestructura que prevé la Ley 8912 para la Sub-área Urbanizada, siendo de aplicación para estos supuestos los indicadores urbanísticos de R1u, procediéndose en tal oportunidad a comunicar a las autoridades provinciales competentes" (Ordenanza N° 1894/96, DIGESTO, Municipalidad de Tigre). En los fundamentos de esta Ordenanza, la Comisión apuntaba que "el espíritu del artículo es permitir la urbanización a través de ese tipo de emprendimientos de inmuebles ubicados en áreas rurales, cuando a los mismos se los dote de la infraestructura de la subárea URBANIZADA y en aquellos casos que los inmuebles se encuentren bajo cota es también de aplicación el art. 19 del Proyecto" (Fundamentos de la Ordenanza N° 1894/96, DIGESTO, Municipalidad de Tigre).

El artículo 19° de Código de Zonificación Municipal trata un tema esencial para el distrito como lo es la subdivisión de tierras bajo cota, teniendo en cuenta que más del 50% de la superficie continental del municipio de Tigre se encontraba bajo cota de inundación (según se afirma en los Fundamentos de la Ordenanza N° 1894/96). Allí se mencionaba que era imprescindible fijar reglas claras que permitan la

incorporación al sistema económico de tierras a esa fecha como improductivas, en caso de realizar inversiones necesarias para llevarlas a cota no inundable. Este artículo remite al Decreto Municipal N° 1588/61 sobre Cota Mínima de Terreno, en el que se acogió lo dispuesto en la Ley Provincial N° 6254/60, cuya cota de arranque es de +3,75 m (IGM). Debe recordarse que en el contexto de los bañados esa cota dista bastante del "límite de desborde de las crecidas extraordinarias", como apunta la Ley 6253/60 o de la "línea de máxima creciente", como se menciona en el artículo 59° de la Ley 10.128/83, ambas vigentes.

Además, en el artículo 19° se indicaba que antes de la aprobación de la subdivisión debían realizarse las tareas de relleno, aclarando que al momento de presentar la prefactibilidad ante la municipalidad se debe acompañar de: "a) el sistema de relleno a utilizarse y b) proyecto del cual deberá surgir el estudio correspondiente a la resolución de la cuenca hidráulica, con el libre escurrimiento de las aguas sin causar perjuicio a terceros, visado por la Dirección Provincial de Hidráulica" (Código de Zonificación del Partido de Tigre, Ordenanza 1894/96, DIGESTO, Municipalidad de Tigre).

Para octubre de 1998, el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires convalida, en el marco del Decreto-Ley N° 8912/77, la Ordenanza Municipal N° 1894/96 "Código de Zonificación del Partido de Tigre", a través del Decreto Provincial N° 3780/98. En el mismo mes, a través del Decreto Municipal N° 1500/98, se pone en plena vigencia la Ordenanza N° 1894/96 "Código de Zonificación del Partido de Tigre", a correr a partir del 1° de enero de 1999 (DIGESTO, Municipalidad de Tigre). Cabe señalar que en el Decreto Provincial N° 3780/98 de aprobación de la Ordenanza Municipal 1894/96 "Código de Zonificación del Partido de Tigre", se realiza un ajuste respecto a la aplicación del artículo 70° de esa Ordenanza, diciéndose que esta última "queda condicionada en cada caso a la consideración que realicen la autoridades provinciales competentes en la materia que refieren" (Decreto N° 3780/98, Provincia de Buenos Aires).

Es evidente que esta recomendación no ha sido seguida por las autoridades municipales. Tal es así que este tema se ha vuelto sumamente ríspido entre los distintos organismos de aplicación en la Provincia, por lo cual muchas UCs no están obteniendo los requisitos para que sus clientes puedan escriturar sus propiedades adquiridas en buena Ley.

En los primeros meses de 1999, el Decreto Municipal N° 193/99, reglamenta los objetivos y funciones de la Comisión Municipal de Interpretación y Análisis del Código de Zonificación (según Ordenanza N° 1894/96), otorgándole mayor flexibilidad en la implementación de cambios de los usos del suelo, según su artículo 1° se propone utilizar el criterio de "analogía", entendido como "la acción de extender a un caso no previsto la regulación establecida para otro por razones de semejanza, parecido, similitud, conformidad y/o afinidad". En su artículo 2° define a las "cuestiones no previstas" como: "aquellas que surjan del estudio del crecimiento o modificaciones propias de las zonas y del estudio de las solicitudes que formulan los recurrentes que necesitan de la interpretación de la norma basándose en fundamentos técnicos, jurídicos y administrativos, intentando orientar y organizar dicho crecimiento, proponiendo cambios ágiles, claros, armónicos, flexibles y actualizados, y contemplando las nuevas tecnologías, nuevos conceptos urbanísticos, estilos y calidad de vida" (Decreto N° 193/99, DIGESTO, Municipalidad de Tigre).

En septiembre de 2002 se aprueba el convenio entre el Municipio de Tigre y el Ministerio de Gobierno, en el marco del Decreto Provincial N° 1721/02 sobre la descentralización administrativa a los municipios del procedimiento de aprobación de urbanizaciones cerradas, que incluye en anexo A sobre reglamento de audiencias públicas para esa aprobación. Ello es ratificado por Resolución Provincial N° 128/02 y rige a partir de febrero de 2003. Desde esta última fecha se observa en el DIGESTO municipal el otorgamiento de convalidación técnica final como también los llamados a audiencias públicas sólo para algunas pocas UCs, las cuales existían y funcionaban desde hacía varios años, tal es el caso de la convocatoria a audiencia pública para la UC Altamira, a través de la Resolución N° 1811/03, en noviembre de 2003 cuando ésta ya veía la luz desde el año 1996.

Poco menos de 10 años de transcurrido los ajustes permitidos por el cambio de Código de Zonificación (Decreto N° 1894/96), la Dirección de Gestión Urbana Provincial le advertía a la Dirección de Geodesia -a través de una nota fechada en octubre de 2006- sobre las irregularidades en la consolidación del dominio de lotes en emprendimientos desarrollados en el Municipio de Tigre. En general esas urbanizaciones, según lo afirmado en esa nota, no cuentan con normativas específicas y están localizadas en Área Rural del Partido. Especialmente, comenta la situación de los emprendimientos de EIDICO, dado que se desconocía, todavía en ese momento (habiendo pasado casi 12 años de su primer emprendimiento, Santa María de Tigre del año 1995), cuál era el encuadre y aprobación de los emprendimientos de esa firma<sup>45</sup>. La Dirección de Gestión Urbana le solicitó a esa empresa que aclare esa situación. En respuesta EIDICO alegó que dichos emprendimientos fueron gestionados por aplicación de lo establecido por el artículo 70 del Código de Zonificación Municipal vigente. Como respuesta la mencionada Dirección argumentó que si bien el artículo establece que las respectivas convalidaciones técnicas deben ser notificadas a los Organismos Provinciales competentes tal cual reglamenta en su artículo 3° del Decreto Provincial N° 3780/80, esa condición hasta el momento no había ocurrido<sup>46</sup>.

En las últimas gestiones de Ricardo Ubieto como Intendente quedaba claro que los bañados fueron el área geográfica del Municipio que motorizó un cambio sin igual en la historia de la urbanización de Tigre, pero que sus posibilidades de crecimiento se hallaban claramente menguadas de acuerdo a la disponibilidad de terrenos libres. Desde ese entonces, el crecimiento futuro del Municipio viene direccionándose al

---

<sup>45</sup> Santa María de Tigre, Altamira; Santa Bárbara y El Encuentro. Del Complejo Villa Nueva: Santa Catalina; Santa Clara; San Isidro Labrador; San Agustín; San Marco; San Rafael; San Francisco y Santa Teresa.

<sup>46</sup> En enero de 2010, a partir de una charla con la Directora de Gestión Urbana Provincial, se corrobora la misma situación que en 2006, es decir, no hubo notificaciones por parte del Municipio para que sean consideradas por la Provincia. A los pocos días de realizada esa charla esa directiva fue removida de su cargo. La administración de Daniel Scioli viene apoyando decididamente el desarrollo de UCs en su territorio, facilitando ese tipo de inversiones. En los aspectos administrativos se viene aplicando una apolítica de "depuración" (a través de su remoción, por ejemplo) de los cuerpos técnicos que, cumpliendo con las leyes, ponen limitaciones a esos intereses privados, tal como era la indicada funcionaria.

área de las Islas del Delta (por lo menos a su 1° Sección que le corresponde a dicho distrito). Allí la disponibilidad de tierras y sus rasgos geográficos diferenciales (tanto en referencia al resto de Tigre como ante el contexto metropolitano), han convertido a esas islas en la meca de los futuros emprendimientos suburbanos sobre rellenos desarrollados por los actores económicos privados. Un funcionario de la administración Ubieto, a poco de finalizar su gestión afirmaba que: “ el potencial enorme que tiene el Partido no está en la transformación de los bañados que se hizo en estos últimos años, sino que está dado en la Isla del Delta[...] el sector de las Islas es el Tigre de los próximos 50 años” (Entrevista a Director de Obras Particulares de la Municipalidad de Tigre, 29/11/06).

Ya en tiempos de la administración de Sergio Massa en la intendencia Municipal, no quedan dudas que la 1° Sección de islas del Delta se ha convertido en el territorio predilecto para ofrecer a desarrolladores e inversores inmobiliarios. Ello queda de manifiesto a partir de las prácticas y discursos que está adoptando esta última gestión. Entre las medidas administrativas, se ordenó desde el ejecutivo, la actualización y puesta en orden de la situación dominial de las islas del Delta perteneciente a Tigre (la cual presenta una extensa historia de conflictividad), según expresa funcionarios del Área de Catastro<sup>47</sup>. Asimismo, se ha desarrollado un *Master plan* de inversiones para la zona de islas del Delta, el cual es difundido por el joven Intendente ante reuniones con inversores de capital privado. Por ejemplo, en la reunión de Salón del Mercado Inmobiliario de agosto de 2009, según sostiene Garber (2010), el ex jefe de Gabinete intentó convencer a su auditorio de que Tigre era “un municipio seguro en materia de inversión... Vine para decirles -aseguró Massa- que a 15 minutos de Buenos Aires hay un lugar, 150 kilómetros cuadrados de continente, 220 kilómetros cuadrados de isla, con posibilidad de desarrollo inmobiliario, de desarrollo hotelero. Vengan a invertir, fijamos reglas claras, queremos que inviertan porque con inversión hay crecimiento y con crecimiento hay trabajo para nuestros vecinos”. Estas expresiones fueron efectuadas en una conferencia a la que se tituló

---

<sup>47</sup> Entrevista a funcionarios del Área de Catastro, Municipalidad de Tigre, 7 de enero de 2010.

“Las ciudades como motor de la recuperación del sector”. Junto a Massa también promocionó su Municipio el intendente de San Isidro, Gustavo Posse<sup>48</sup>.

En el Delta ya existen varios emprendimientos construidos sobre rellenos (Isla del Este, Isla Santa Mónica, etc.), pero en los últimos años se advierte un incremento en cantidad de propuestas. En distintos medios gráficos y electrónicos han circulado noticias sobre varios casos de UCs (existentes o en etapa de construcción) que han sido denunciadas por vecinos, ONGs ambientalistas por el impacto ambiental negativo que implica la urbanización en esas áreas con base en los grandes rellenos, tanto o más frágil que los ya dispendiados bañados. Ejemplo de ello es lo que viene ocurriendo con el emprendimiento Colony Park (de 300 hectáreas), en una isla del frente deltaico.

#### 9.2.3.2. Obras públicas como estímulo para la radicación de urbanizaciones cerradas (y otros productos inmobiliarios)

No caben dudas que Tigre se ha diferenciado de gran parte de los municipios bonaerenses por las inversiones en obras públicas implementadas durante las gestiones de Ricardo Ubieto, y las continuadas, con un perfil de gestión similar, por el actual Intendente Sergio Massa. Varios de los distintos barrios y localidades que conforman ese distrito han sido testigo de importantes mejoras en las condiciones materiales y de servicios llevadas adelante por el Estado local (aunque muchas veces también financiadas por fondos provinciales y, en particular, nacionales). A modo de ejemplo, durante las últimas intendencias de Ricardo Ubieto (entre 1991 y 2007), se observan inversiones en obras viales, construcción de plazas y paseos, centros educacionales, polideportivos hasta las mejoras en infraestructura edilicia y en servicios de sus distintos centros de salud. Varias de las obras públicas de importancia iniciadas durante las últimas intendencias de Ricardo Ubieto,

---

<sup>48</sup> Minutos después de las exposiciones de los señalados gobiernos locales de perfil emprendedor, le siguió la exposición del Lic. Eduardo Constantini, sobre “Cómo defender las inversiones: arte, finanzas y real estate”.



terminaron siendo concluidas en tiempos de Sergio Massa en el ejecutivo municipal. De hecho, la candidatura a la intendencia de Sergio Massa por el Partido oficial Frente para la Victoria en 2007, estuvo basada en mostrar su “cercanía” y “llegada” con el Gobierno Nacional, permitiéndole gestionar los fondos necesarios para las obras públicas que faltaban realizar.

Las obras de infraestructura más importantes desarrolladas durante las gestiones de Ricardo Ubieto y la que lleva Sergio Massa actualmente, han procurado favorecer a los intereses de los inversores privados y al mismo tiempo colocar a Tigre en la “vidriera” de los territorios que buscan atraer a los negocios inmobiliarios, en pleno contexto de competencia intraurbana por esas inversiones. Según palabras del Subsecretario de Planeamiento Urbano del Municipio<sup>49</sup>, en tiempos de Massa, “lo fundamental en esta experiencia y en toda la gestión que llevamos adelante en Tigre, es el concepto de generar las condiciones de infraestructura para acompañar la inversión privada” (Radio Delta, 21/03/2009). Durante estos últimos gobiernos, el Municipio se ha convertido un ágil y efectivo gestor, administrador e inversor de obras de infraestructura que favorece a los intereses de los capitales privados, especialmente, en beneficio de los empresarios desarrolladores de las UCs de los bañados. Las obras de mejora en la accesibilidad vial, de embellecimiento urbano-patrimonial de determinadas áreas y de extensión de la red de servicios de agua y cloacas, son algunos de los ejemplos de lo aquí indicado y que se presentan a continuación.

#### *Obras de infraestructura de accesibilidad vial*

La gestión de Ricardo Ubieto estuvo asociada con obras de accesibilidad vial desde sus primeras intendencias. Así lo expresa un funcionario que acompañó a ese intendente por muchos años, “en el año 1982 esta administración, construyó un puente sobre las vías de la estación Pacheco. Antes había una barrera que demoraba el tránsito entre 20 a 30 minutos[...] ese puente fue el primer síntoma de un Municipio que a través de la obra pública quiere buscar la conexión de sus distintas localidades como un elemento que genere

---

<sup>49</sup> Tal como afirman distintos medios el mencionado Subsecretario es concuñado de Patricio Lanusse y ha trabajado en la firma EIDICO.

desarrollo. Desde ese entonces esta administración se viene planteando el desarrollo de Tigre a través de la obra pública” (Entrevista al Subsecretario de Desarrollo Urbano y Política Ambiental de Tigre, 13/12/06).

Al convertirse los bañados de Tigre en terreno fértil para la radicación de UCs (y otros productos inmobiliarios), las inversiones públicas en obras de infraestructura vial se tornaron prioritarias; sobre todo, considerando que ese tipo de infraestructuras o era eran escasas o se encontraban en situación de “crisis” generada por una desinversión de largo alcance, pero que se ponía claramente de relieve en los años ochenta. Ricardo Ubieto sabía que con cada nueva familia que se incorporaba a las UCs del Municipio, se acrecentaba el parque automotor en dos o más automóviles por familia. Apoyar y estimular ese tipo de inversiones privadas en los bañados implicaba que el desarrollo de los accesos viales que conectan las UCs con la autopista Acceso Norte (y esta con la zona Norte y el centro de la metrópolis) se convirtiera en una cuestión de gran trascendencia.

Parte importante del éxito del desarrollo de UCs (y otros productos inmobiliarios) en los bañados proviene de la adecuada accesibilidad que ofrecen los remozados o nuevos caminos. Estos últimos no sólo mejoran las condiciones de tránsito sino que, generalmente, funcionan a modo de *by pass* entre las UCs y el Acceso Norte, evitándoles a los residentes de las UCs el contacto con zonas (y sus habitantes) consideradas peligrosas. En este sentido el propio intendente Ubieto expresa las ventajas que ofrece el municipio de Tigre en relación a otros, como el vecino Escobar, donde también se han expandido las UCs, pero sin que se hayan realizados las inversiones en obras viales que lo conectan de manera directa con el Acceso Norte: “los barrios nuestros [entiéndase UCs] tienen un acceso limpio, franco e iluminado” (Lanusse, 2005: 2)

Al mismo tiempo, la inversión pública en materia de infraestructura de transporte, sobre todo vial, constituye uno de los aspectos más valorados que tienen en cuenta los desarrolladores inmobiliarios en el momento de elegir donde invertir. Es por ello

que durante las intendencias de Ubieto y Massa, el Estado local adoptó un papel sumamente dinámico actuando a veces como inversor, otras como gestor y otras como coordinador. El primero de esos papeles ha sido importante para un municipio que de ser considerado de escasos recursos pasó a ser uno de los más "ricos" del país. No obstante ello, las mayores inversiones en materia de infraestructura vial provinieron del nivel nacional. En cuanto al papel de gestor, por su parte, el Municipio ha realizando gran cantidad de convenios con los organismos de vialidad de los niveles Nacional y Provincial para que, desde la administración local, se pudiera tanto avanzar en inversiones para los accesos o caminos, como también poder gestionar fondos provenientes de otras jurisdicciones para aplicarlos en obras dentro de su territorio<sup>50</sup>. Por último, también el Municipio ha actuado como coordinador, especialmente, en los casos donde el principal inversor estaba formado por distintos grupos empresarios privados desarrolladores de UCs. En ese caso, el Municipio se puso a la cabeza y coordinó las acciones entre los actores públicos y privados, y gestionó ante otros organismos de otras jurisdicciones con potestad en esa materia.

De la totalidad de obras en infraestructura viales de las que participó el Municipio desde los años noventa a la actualidad, cuatro han sido de vital importancia para que las UCs alcancen una rápida conexión con la autopista Acceso Norte y se conviertan en proyectos exitosos. Estos son: el camino de los Remeros; la Avenida de las Naciones Unidas y las nuevas bajadas del Acceso Norte; el camino Bancalari-Benavidez y el ensanche y repavimentación de la R.P.N 27.

---

<sup>50</sup> Sin embargo, no siempre fueron girados los fondos cuando el Municipio se hizo cargo de ellas con la firma de esos convenios, tal como lo manifestaba el propio Ubieto en una entrevista más reciente: "... Yo firmé con tres gobernadores un convenio para que me pagaran el cincuenta por ciento de la ruta 9 y, con lo que recibí únicamente del gobierno de Solá, no me alcanza ni para la iluminación. No siempre sale bien un convenio que se firma con la participación de la Nación o de la Provincia. Ni siquiera en la conservación. Pero, como uno se compromete con la gente, tiene que seguirlo" (Lanusse, 2005: 1). Cabe aclarar que la obra de la antigua R.N.N. 9 es esencial para la conexión entre la localidades de General Pacheco y Benavidez, utilizada preferentemente por los vecinos de la zona; así y todo, disparó la valorización de predios vacantes que acabaron siendo destinados a UCs, las cuales también tienen acceso por esa ruta. Entre esas UCs se encuentran: Barrancas de San José; Talar del Lago I y El Encuentro. A ellos se sumará la UC en proyecto Barrancas de Santa María (¡lindera al predio del Frigorífico Rioplatense SA.!).

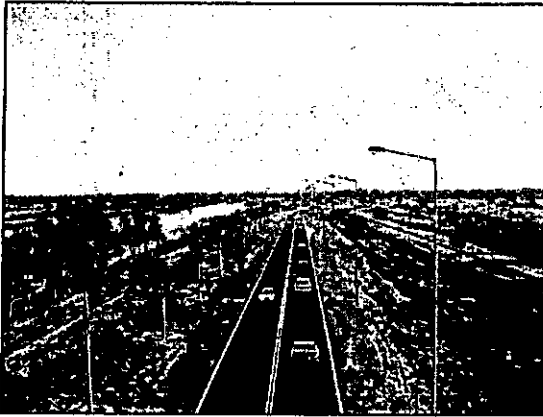
- *El camino de los Remeros*

En 1952, en tiempos en que la Comisión Binacional de especialistas del proyecto del Puente Buenos Aires-Colonia comenzaba a estudiar la factibilidad de sus posibles trazas, se reanimó un antiguo proyecto trunco de la década de los sesenta que correspondía con la "Traza por las islas del Delta". En tiempos del desarrollismo, cuando se ideó la obra de la autopista Panamericana, el ramal a Tigre fue pensado como una futura conexión a la zona de las Islas del Delta. Es por ello que la finalización de ese ramal termina en una bifurcación: un tramo que se dirige hacia el centro de Tigre y otro, no finalizado, que se dirige hacia Rincón de Milberg, para luego llegar a las islas del Delta. El camino, al que se llamó de Interisleño, había sido ideado en momento donde las islas todavía conservaban parte de sus actividades productivas, permitiéndoles a los productores economizar costos de transporte.

Finalmente, el faraónico proyecto del puente Buenos Aires-Colonia quedó en *stand by* por diversos motivos (intereses contrapuestos, posibles impactos ambientales negativos, etc.), por lo que se dejó de hablar sobre las ventajas de las distintas propuestas, entre ellas la traza del Delta. A finales de la década de 1990, sin embargo, el Gobierno de Ubieta revivió parte de ese antiguo proyecto, el cual ya no estaba vinculado a un Delta "productivo", sino a un Delta "inmobiliario", ante el contexto de crecimiento de las UCs en la zona de los bañados y el interés por parte de los desarrolladores de esos emprendimientos de asirse de tierras económicas en las islas.

Las obras del camino Interisleño consistían en dos tramos, el Tramo I que comunicaba la bajada del Acceso Norte, pasaba por detrás del área urbanizada de Rincón de Milberg, atravesaba la R.P.N. 27 y llegaba al río Luján (a la altura de la desembocadura del canal Aliviador), y el Tramo II, donde luego de atravesar el río Luján por un puente el camino incursionaba por el medio de la isla formada entre los ríos Caraguatá y Carapachay, para finalizar su recorrido a la vera del río Paraná de las Palmas.

**Foto N°1: Camino de los Remeros (2008)**



Fuente: La Voz de Nordelta, n° 25, julio de 2008.

En 2003 el Municipio firma un convenio con la Subsecretaría de Obras Públicas de la Nación y con la Dirección Nacional de Vialidad para comenzar la realización del Tramo I del Camino Interisleño, con financiación proveniente de Gobierno Nacional. Esas obras se fueron demorando y terminaron siendo inauguradas en 2008 por Sergio Massa, previa inyección del Gobierno Nacional por 50 millones de pesos. El camino, rebautizado como Camino de los Remeros (Foto N°1), fue

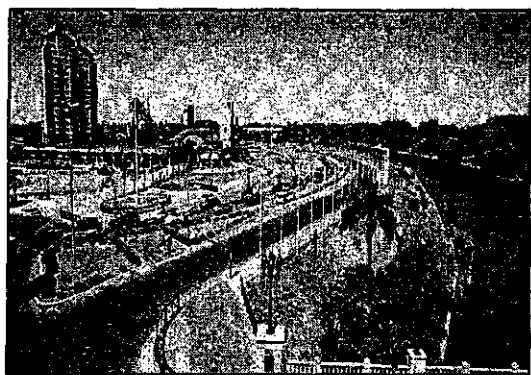
construido por la empresa Pentamar SA., aprovechando el terraplén que ésta había realizado en tiempos de las obras de ampliación del canal Aliviador por parte de la UNIREC. Ese tramo del camino consta de 4,5 kilómetros de extensión y une la avenida Liniers con R.P.N. 27 (antes del puente sobre el canal Aliviador). Descongestionar el tránsito vehicular y facilitar el acceso a numerosas UCs que se localizan a la vera de la R.P.N. 27 constituían los objetivos principales asociados a la obra de ese camino.

o *Avenida de las Naciones Unidas*

En abril de 1994 la Municipalidad de Tigre firma un convenio (Resolución N° 221/94; DIGESTO, Municipalidad de Tigre) con Vialidad Nacional para la compraventa del terreno de la nueva estación ferroviaria y del espacio para realizar la Avenida de las Naciones Unidas (Foto N° 2). Al mes siguiente se firma otro convenio con Ferrocarriles Metropolitanos S.A., destinado a realizar la obra sistematización ferroviaria y urbanística, con nuevo emplazamiento de la estación ferroviaria de Tigre (de la ex-línea Mitre). A dos años, en abril de 1996, se inauguró la nueva estación de

Tigre junto con la Avenida de las Naciones Unidas (con amplias áreas parquizadas y bulevares con palmeras y banderas)<sup>51</sup>.

**Foto N° 2: Avenida de las Naciones Unidas, nueva estación ferroviaria y edificios torre (Centro de Tigre)**



Fuente: página web de la Municipalidad ([www.tigre.gov.ar](http://www.tigre.gov.ar)).

En tiempos de la administración de Sergio Massa, la conexión entre la autopista Acceso Norte y la Avenida de las Naciones Unidas (rebautizada con el nombre de Intendente Ricardo Ubieto), está siendo mejorado a partir del diciembre pasado. Las obras consisten en una ampliación de la rotonda y nuevos ramales de acceso a la autopista con parquización y forestación. Las obras han sido diseñadas en forma conjunta ente

Autopistas del Sol (concesionaria del Acceso Norte), el Órgano de Control de las Concesiones Viales (OCCOVI) y el Municipio de Tigre, y demandarán una inversión por parte de este último de 2,5 millones de pesos (Zona Norte, Diario Online, 21/12/09).

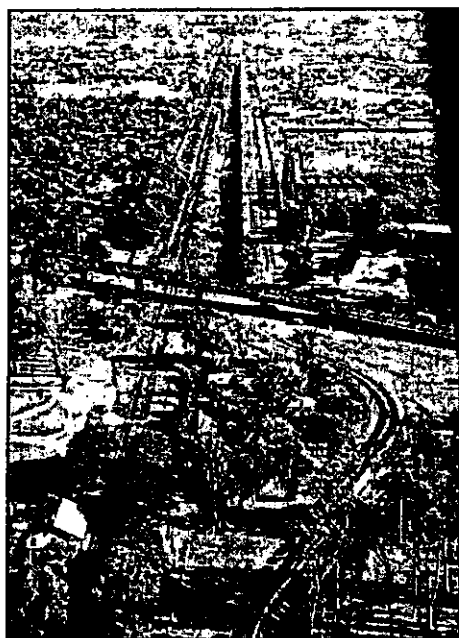
o *El camino Bancalari-Benavidez*

El municipio también ha tenido un papel destacado en aquellas obras viales encaradas en parte importante por el capital privado, vinculados a las empresas constructoras y desarrolladoras de las UCs. Este ha sido el caso del camino Bancalari-Benavidez que conecta esas localidades con el Acceso Norte a la altura del puente que tiene este último sobre el río Reconquista, corriendo paralelo a las vías del tren que une esas mismas localidades. Ya para fines de 1997 el Municipio declara de interés Municipal la realización de esa obra, a través del Decreto N° 1423/97 (DIGESTO, Municipalidad de TIGRE). Tres años más tarde se formaliza el consorcio

<sup>51</sup> La Avenida de las Naciones Unidas, icono de las modificaciones de Tigre de las últimas décadas, ha sido rebautizada con el nombre de Intendente Ricardo Ubieto, en honor a su gestor.

constructor del Tramo I de esa obra (que va de Bancalari hasta Nordelta) (Foto N° 4) y se firma un acuerdo entre la Municipalidad de Tigre y las empresas desarrolladoras de UCs servidas<sup>52</sup> por el nuevo camino (Nordelta SA., San Isidro Agropecuaria SA., Talar del Lago SA., Laguna del Sol SA. y EIDICO). Aquí los actores privados se encargaron de la inversión (7 millones de pesos) que demandaron ese primer tramo del Camino, siendo las empresas constructoras: Supercemento-DYOPSA y Pentamar SA.

**Foto N° 4: Camino Bancalari-Benavidez (tramo I)**



Fuente: Exposición (en *power point*) de Nordelta SA. en: *V Jornadas de Desarrollo Suburbano* (predio de La Rural, 13/09/06).

A pesar de la inversión privada, la participación del Estado local es clave para entender el contundente apoyo a esos grupos, no sólo como gestor del consorcio sino también como inversor (al donar las tierras necesarias para el camino). Un funcionario que colaboró en la elaboración del convenio lo explica con las siguientes palabras: "el Municipio forma parte del Consorcio del Camino Bancalari-Benavidez y empuja toda la gestión ante los entes oficiales y además brinda las tierras que son municipales y que les habían cedido los emprendedores de barrios cerrados de acuerdo a lo que está reglamentado 6 o 7 m<sup>2</sup> por habitantes[...] es decir no destinamos todas esas tierras como por ejemplo nuevas plazas, sino que parte fueron utilizadas para el desarrollo de esta autovía[...] tenemos que pensar que esta autovía es muy importante para hilvanar los caminos transversales[...] en síntesis el interés particular por

tener mejor accesibilidad de la mano del Estado con un interés por el desarrollo, permitió esta trama muy interesante que se dio aquí en Tigre" (Entrevista al Subsecretario de Desarrollo Urbano y Política Ambiental de Tigre, 13/12/06).

<sup>52</sup> Las UCs son: Nordelta, Santa Bárbara, Talar del Lago I y II, Laguna del Sol y Pacheco Country Golf Club.

Entre 2008 y 2009 se construyó el Tramo II del Camino Bancalari-Benavidez que conecta la parte asfaltada localizada a la altura de la entrada de Nordelta y la localidad de Benavidez. En esa oportunidad la inversión privada fue de 6,5 millones de pesos por parte de las empresas desarrolladoras de las UCs (El Encuentro, La Comarca y Nordelta), a lo que debe sumarse la inversión del Municipio por 2 millones más en luminarias, además del los terrenos cedidos sobre los que se construyó el camino. La obra se concluirá una vez que se realice la conexión de ese camino con el centro de Benavidez (calle Alvear), por medio de un túnel bajo las vías del ferrocarril.

○ *Ensanche y repavimentación de la R.P.N 27*

Foto N° 5: Ensanche y repavimentación de la R.P.N. 27



Fuente: página web de la Municipalidad ([www.tigre.gov.ar](http://www.tigre.gov.ar)).

En muy poco tiempo la R.P.N. 27 pasó de ser un camino descuidado de escaso tránsito a convertirse en uno de los ejes centrales que hilvana a varias de las UCs que se fueron construyeron en los bañados en las últimas décadas. Esa importancia fue rápidamente interpretada por la gestión de Ubieto. Para finales de los años noventa se iniciaron algunas obras de ampliación en el tramo comprendido entre la calle Tuyutí y el

puente sobre el canal Aliviador, en Rincón de Milberg. En tiempos de Massa se están efectuado las obras de un tramo de 7,4 km que se extiende desde el indicado puente hasta la localidad de Benavidez (Foto N° 5). La inversión de 120 millones de pesos para esta obra, provienen en su mayoría del Estado Nacional y un aporte más modesto del Municipio de Tigre. Una vez que se termine la R.P.N 27 tendrá dos carriles por mano, nuevas rotondas (especialmente en los accesos a las UCs) y áreas parqueizadas.



Sobre la R.P.N. 27, a la altura del asentamiento Banco Nación, nace la calle Solis, la cual vincula esa ruta con la localidad de Villa La Ñata. Este camino ha sido mejorado y repavimentado a lo que se suma la construcción de un puente levadizo (“Maria Eva Duarte de Perón”) entre esa última localidad y la de Dique Luján. Esta obra inaugurada en diciembre último ha demandado una inversión de fondos municipales por 8 millones de pesos. Junto a la mejora en la accesibilidad se procura valorizar un área con gran potencialidad para los emprendimientos suburbanos cerrados por su proximidad al río Luján y al canal Villanueva. De la inauguración participó el Gobernador de la Provincia, Daniel, Scioli, quien posee una propiedad en Villa La Ñata (próxima a Villa IRSA) sobre el río Luján.

Resta señalar que todas las obras de infraestructura vial aquí indicadas implicaron una elevación importante respecto de los terrenos circundantes. Pareciera que, en tiempos de una inundación, asegurar el acceso a las UCs es más importante que dejar a los barrios humildes con las aguas endicadas en parte por el efecto de esas mismas obras.

En octubre de 2009 el Intendente Massa firmó un acuerdo con el actual Gobernador de la Provincia de Buenos Aires, Daniel Scioli, para el dragado de las Islas del Delta. Según se indica en el apartado de prensa de la página web del Municipalidad<sup>53</sup>, la obras comenzarán por el arroyo Esperita y continuará por la Pista Nacional de Remo (que no pertenece al Delta) y los ríos Caraguatá y Carapachay. El pedido de dragado por parte de los vecinos isleños de los distintos ríos que forman parte de la 1° Sección de islas del Delta tiene una larga historia. Desde 1977 que no se invertía en este tipo de obras. Sin embargo, la hora de dar respuesta a estas antiguas necesidades llega en tiempos de notable avance de interés privado por la realización de emprendimientos turísticos y de desarrollos inmobiliarios en las islas. Estas obras forman parte del Master Plan que ha elaborado el Municipio para favorecer y estimular las inversiones privadas. Una vez más, como en otros casos, las inversiones en obras de consumo colectivo serán apropiadas privadamente.

---

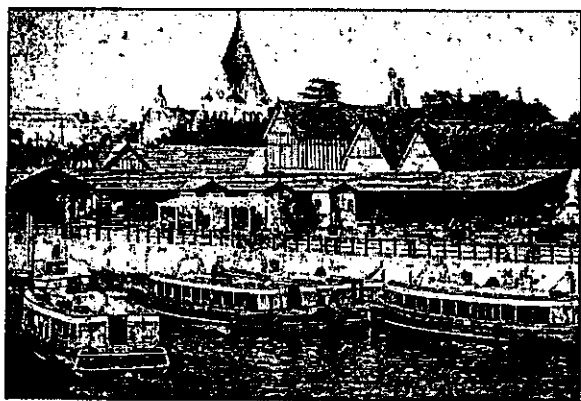
<sup>53</sup> Página web de la Municipalidad: [www.tigre.gov.ar](http://www.tigre.gov.ar) Consulta el 26 de octubre de 2009.

*Obras de embellecimiento urbano-patrimonial*

El embellecimiento urbano-patrimonial fue otra de las estrategias para estimular las inversiones privadas vinculadas a los negocios inmobiliarios y turísticos adoptadas en tiempos de la intendencia de Ricardo Ubieto y continuadas por la de Sergio Massa.

Las obras de la nueva estación ferroviaria, de la Av. De las Naciones Unidas y sus cuidados parques sobre el río Tigre, han funcionado en tiempos de la administración de Ricardo Ubieto como claras señales para favorecer las inversiones privadas en el Municipio. Así lo expresa un funcionario que participó de esa gestión: " esas obras fueron la imagen de un municipio donde algo pasaba[...] es decir se estaba dando señales de pretender ser ordenado y muy prolijo[...] con esas florcitas, el riego, la estación, que no es ninguna genialidad arquitectónica, pero que es ordenada, prolija y bien construida; estaban dadas las señales para los desarrolladores[...] es decir, Tigre sería un lugar prolijo para invertir" (Entrevista al Subsecretario de Desarrollo Urbano y Política Ambiental de Tigre, 13/12/06).

**Foto N°6: Nueva estación fluvial de Tigre**



Fuente: página web de la Municipalidad ([www.tigre.gov.ar](http://www.tigre.gov.ar)).

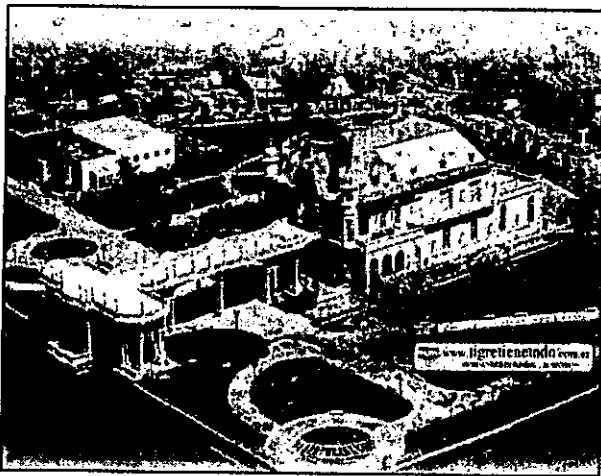
En abril de 2000, con la inauguración de la Nueva estación fluvial de Tigre (Foto N° 6)) y el parque "Domingo F. Sarmiento" aledaño, se completan las obras de embellecimiento urbano más importantes de Tigre, localizadas sobre la margen derecha del río homónimo, integrando un continuo con las obras de la Nueva Estación de trenes (TBA-ex Mitre) y Avenida de las Naciones Unidas. En un contexto de descentralización, la Provincia autoriza -

a través del Decreto N° 2529- al Municipio de Tigre a administrar su Puerto fluvial de

pasajeros. Esa administración pasa a la Secretaría de Gobierno, permitiéndole a la gestión de Ubieto poner en valor esa estratégica zona a través de fondos propios. Las obras constituyen no sólo una mejora en la infraestructura de transporte fluvial, sino también una refacción y refuncionalización del antiguo edificio de la estación ferroviaria construida por los ingleses en 1865. Completan la obra la ampliación de la zona de boleterías, una nueva zona de comercios y sus marinas flotantes y rampas deslizables que acompañan la altura de las aguas. Tanto la nueva estación fluvial como la Avenida de las Naciones Unidas y la nueva estación del ferrocarril han sido construidas a nivel de cota inundable para asegurar que las comunicaciones no sean interrumpidas por las mareas.

Otra de las medidas adoptadas en esta materia fue la renovación y parquizado del Paseo Victorica, frente al río Luján. Ese antiguo Paseo construido en los "tiempos de oro" de la historia de Tigre (fines del siglo XIX y comienzos del siglo XX, especialmente, en tiempos de la *Belle Epoque*), se encontraba en un estado de abandono y deterioro significativo hacia fines de los años ochenta. Allí se hallaban parte importante de las edificaciones históricas de Tigre, las cuales comenzaron a ser

Foto N° 7: Museo de Arte de Tigre



Fuente:                      página                      web,  
[www.tigretienetodo.com.ar](http://www.tigretienetodo.com.ar)

puestas en valor a partir de las obras de renovación y parquizado. Entre ellas se encontraba el antiguo edificio donde funcionaba el Tigre Club, fundado en 1912. Desde las primeras gestiones de Ricardo Ubieto se pensó en poner en valor esa emblemática construcción. Sin embargo, ello comenzó a materializarse hacia el final de su gestión cuando se decidió refuncionalizarlo como el Museo de Arte de Tigre (Foto N° 7). Para esa finalidad el Municipio compró los terrenos linderos, los puso en valor,

construyó la plaza Manuel Belgrano, impulsó la restauración arquitectónica del

antiguo edificio y desarrolló un programa de acción que le permitió durante 5 años adquirir una importante colección de obras de arte figurativo argentino. En un terreno lindero se construyó el nuevo edificio del Concejo Deliberante (la otra edificación importante que acompaña al museo) Para todas estas obras y adquisiciones se invirtieron 15 millones de pesos a lo largo de varios años. Finalmente, en octubre de 2006 fue inaugurado el Museo de Arte Tigre, escasos días antes del fallecimiento de Ubieto (Actualidad, 29/10/2009).

El Museo de arte de Tigre se ha convertido en un emblema de la gestión emprendedora de las intendencias de Ubieto y Massa en la que convergen los intereses públicos-privados. Su refinada arquitectura forma parte de los cambios que se vienen gestando en el "Nuevo Tigre" con el fin de atraer a nuevos inversores tanto inmobiliarios como turísticos. En los jardines y en partes de las instalaciones del Museo se llevan adelante eventos de gran difusión tales como el Tigre Moda Show (desde 2007), conciertos de música clásica o espectáculos de danza.

#### *Obras de expansión de redes de agua y cloacas*

A pesar de las inversiones en obras de infraestructura vial y de embellecimiento urbano-patrimonial en determinadas zonas del Municipio, muchos le critican a Ricardo Ubieto que durante su gestión no se han puesto en marcha las obras vitales para mejorar la calidad de vida de la gran mayoría de los vecinos de Tigre, entre las que se destaca la ampliación del suministro de las redes de agua corriente y de desagües cloacales. Recordemos que a comienzos de los años noventa el distrito de Tigre presentaba una situación alarmante en estos aspectos. Según datos del Censo de 1991 (INDEC) para todo el distrito, sólo el 29% de la población tenía acceso al suministro de agua corriente, mientras que el 7% de la población poseía servicio de desagües cloacales (Tigre centro). Esa situación mejoró desigualmente con el avance de los años noventa según los intereses de las empresas concesionarias de Aguas Argentinas SA. Mientras que el suministro de agua corriente fue expandido a los

barrios de mayor solvencia económica, la expansión de la red de cloacas (más costosa que la anterior) fue por demás escasa. Según datos del Censo de 2001 (INDEC), el 62,51% de las viviendas estaba conectado al servicio de agua corriente, mientras que sólo el 15,64% lo estaba respecto al servicio de cloacas.

Este complejo escenario, como en otros aspectos, presenta un desarrollo geográfico desigual, siendo las zonas donde se localizan los asentamientos y villas de emergencias las que exhiben las situaciones más dramáticas. Por ejemplo, según datos desagregados a nivel de radio del Censo de 2001 (INDEC), en los asentamientos Las Tunas y las Tunas arroyo, el 100% de las viviendas no poseían conexión a ninguno de los mencionados servicios en red.

Una vez rescindido el contrato de la concesionaria del servicio de aguas y cloacas, Aguas Argentinas SA., y reemplazada por la empresa estatal Agua y Saneamientos Argentinos (AYSA), en 2006, el Gobierno Nacional convoca al propio Intendente Ubieto (a modo de premio por su apoyo político y la importancia que estaba adquiriendo su distrito en términos de inversión económica) como parte del Directorio de esa nueva Institución. Inmediatamente, comienzan a difundirse los planes de realización de una planta potabilizadora "Paraná de las Palmas"<sup>54</sup> en la localidad de Dique Luján (en predio cedidos por el Municipio), a finalizarse en 2012. Inversión del Gobierno Nacional que se estima en 300 millones de pesos y que brindará ese servicio tanto a Tigre como a otros municipios cercanos de la zona norte y noroeste que presentaban esa urgente situación.

En Tigre quedarán conectadas a esa nueva red de agua corriente las localidades de Don Torcuato, Ricardo Rojas, Benavidez y el populoso barrio Las Tunas. Por su parte, las UCs de Tigre conectadas al actual sistema (a excepción de Nordelta y de Villa Nueva que cuentan con plantas potabilizadoras propias) también se

---

<sup>54</sup> El nombre no proviene de la localización de la Planta, sino por el de su toma de agua sobre el río Paraná de Las Palmas. En publicidades de esa empresa (AYSA, 2009 Publicación nº 7) se indica que la capacidad de producción de esa Planta es de 900.000 m<sup>3</sup>/día, la cantidad de beneficiados será de 2 millones de habitantes y la inversión de 2.800 millones de pesos.

beneficiarían con esas obras al mejorarles la calidad del suministro. Dado que su localización se encuentra al final la red actual, la presión es por demás escasa, incluso en las temporadas estivales de intensas temperaturas, es claramente insuficiente. Como solución parcial es común ver entrar y salir camiones cisterna cargados de agua potable (de servicio privado o de los brindados por los Bomberos Voluntarios de Tigre) en varias de las UCs (Foto N° 8).



En el caso de la extensión del sistema de cloacas, crucial para casi todos los habitantes de Tigre (sólo la localidad de Tigre centro posee ese servicio), se estiman finalizar las obras para el año 2017. Para ello se prevé construir una planta depuradora en la zona del río Reconquista y extender la red de desagües cloacales. El servicio abarcaría casi todas las tierras que se encuentran arriba de la barranca (la parte más poblada del Municipio) y, en el área de los bañados, las localidades de Troncos del Talar, Dique Luján y Villa La Nata y un sector de Rincón de Milberg. En los "territorios" que corresponde a las UCs, no se extenderá ese servicio ya que las mismas cuentan con plantas tratadoras de efluentes cloacales (que no siempre se encuentran en funcionamiento).

## **SINTESES Y CONCLUSIONES FINALES**

### **Síntesis y discusión sobre los temas tratados en la Parte II**

En la segunda Parte de la Tesis se han presentado las características históricas que el proceso de urbanización de los bañados de Tigre ha adquirido a lo largo de casi tres siglos y medio, anterior a las grandes transformaciones ocurridas en esa materia en las últimas décadas con el desarrollo de la etapa actual de la globalización capitalista. Desde los comienzos de la urbanización estable en los bañados efectuada por los conquistadores españoles en la etapa colonial y una consolidación sin grandes cambios en la etapa de los primeros años de vida independiente, pasando por las primeras grandes transformaciones urbanas cuando la elite porteña se interesó por esas tierras, en tiempos de la inserción de la Argentina a la división internacional del trabajo, hasta la notable expansión urbana presidida por el avance de los grupos populares durante la etapa de industrialización por sustitución de importaciones, es posible observar quiénes y cómo incorporaron nuevas condiciones de inundabilidad de los bañados tigrenses, produciendo espacios de riesgo de desastres, que a pesar de presentar sus especificidades, siempre han sido desiguales en términos sociales.

En esa incorporación de los bañados al proceso de urbanización hemos optado por destacar las representaciones y valoraciones sobre esas tierras, las técnicas "hidráulicas" como estrategia de dominación/mitigación del efecto de las aguas y valorización inmobiliaria de las tierras inundables circundantes, y las políticas urbanas implementadas en áreas inundables junto con su expresión posibilitante/restrictiva plasmada a través de la gestión urbana y la reglamentación urbanística.

En este apartado, entonces, se presentan cada uno de los procesos indicados para los tres momentos históricos de la urbanización de los bañados comprendidos en esta segunda Parte, buscando mostrar las continuidades y las rupturas que existen tanto entre los momentos históricos analizados como al interior de cada uno de ellos.

- *Las representaciones y valoraciones (positivas) sobre los bañados de Tigre*

En base a la interpretación de la información histórica presentada en estos últimos capítulos, es posible concluir que no existió una representación unánime para toda el área que comprende las tierras inundables de los bañados tigrenses. Las representaciones de esa área se han producido -en cada momento histórico- sobre una clara diferenciación geográfica, pudiéndose delimitar dos grandes zonas: a) la que corresponde con los alrededores a la desembocadura que el río Las Conchas/Reconquista tiene sobre el Luján (de clara articulación con las islas del Delta), a las que se sumaron con el tiempo otras pequeñas zonas o franjas cercanas, y b) la que corresponde con el resto de los bañados que comprende la gran mayoría de esas tierras. Producto de las condiciones de sitio consideradas como poco propicias (inundabilidad, carencia de agua y servicios urbanos, escasa accesibilidad, etc.), esa última zona casi no han sido incorporada bajo algún proyecto productivo de importancia a lo largo de tres siglos y medio (desde 1611 hasta 1976), quedando "vacante" al comenzar el cuarto momento de urbanización de los bañados, en tiempos en que la Argentina se inserta a la etapa actual de la globalización capitalista desde finales de los años setenta.

Los procesos de conquista y colonización española dieron inicio a la etapa colonial en la que la desembocadura del riachuelo de Las Conchas sobre el Río de la Plata fue valorada positivamente por sus condiciones favorables para fundar un puerto de cabotaje (protección, calado, ancho, etc.). Así nació el puerto de Las Conchas, junto al cual se fue formando el núcleo urbano inicial. A pesar de ser una zona claramente inundable ese puerto sirvió como lugar de contacto, por un lado, para el abastecimiento de productos que la Gran Aldea carecía (maderas, carbones, leña) traídos de las islas de Delta o del Asunción del Paraguay y, por otro, como lugar de entrada de productos contrabandeados una vez que los portugueses fundan Colonia do Sacramento a fines del siglo XVII.



Ese primer momento histórico asociado con los comienzos de la urbanización se prolonga a lo largo de la etapa de los primeros años de vida independiente (1810-1860) sin verificarse transformaciones significativas en materia urbana. En esos años donde la explotación ganadera destinada a la producción de tasajo se encontraba en pleno crecimiento, las representaciones sobre las grandes extensiones de tierras inundables de los bañados, a pesar de ser utilizadas en tiempos de invernada para la cría de ganado, no eran del todo positivas. Por ejemplo, en la cartografía sobre las tierras que compró el General Ángel Pacheco del año 1827, por lo menos la mitad los bañados aparecen representados bajo la denominación de "bañado casi intransitable". Esas valoraciones negativas sobre las condiciones físico-naturales de ese sector de los bañados, eran muestra de las limitaciones en cuanto al aprovechamiento y uso que se le daba a esas tierras en ese entonces.

Al final de esa etapa, la zona del puerto de Las Conchas/Tigre comenzó a ser valorada positivamente a través de dos procesos. Uno de ellos descansó, aunque incipiente, en la conversión de algunas chacras en quintas de veraneo por parte de comerciantes porteños (principalmente ingleses), durante la década de 1850, emulando con ello las prácticas de la burguesía de esa nacionalidad, que pasaba largas temporadas de descanso en los suburbios de las grandes ciudades inglesas. El otro estuvo asociado con las descripciones sobre las particularidades físico-naturales de esos paisajes y las representaciones ideadas por la elite ilustrada de la época en torno al aprovechamiento que debía hacerse de las mismas para alcanzar el progreso y la modernización de la zona. Entre ellas sobresalieron las ideas de J. D. Sarmiento y M. Sastre, quienes ponían de relieve las bondades de esos suelos de la zona de las islas del Delta (pero siempre conectada desde el puerto y poblado de Las Conchas/Tigre) y el futuro de gran prosperidad que esas tierras podían deparar si las mismas se las trabajaba (con mano de obra inmigrante europea), e invertían capitales en ellas, especialmente la realización de obras hidráulicas de distinto tipo. Las representaciones favorables sobre esas dos zonas de los bañados de Tigre cementadas en la última década de los primeros años de vida independiente, se vieron continuadas en un segundo momento histórico de su urbanización,

correspondiente con la etapa de la inserción de la Argentina a la división interracial del trabajo (1860-1930). Luego del contexto desfavorable de las epidemias (especialmente en la de cólera en 1867) ya en la década siguiente no quedaban dudas, dando un impulso positivo en la urbanización de esos espacios. Ello se concretó a través de la radicación de los grupos de la elite porteña para pasar allí las temporadas estivales, erigiendo en esas tierras inundables una de las más afamadas villas de veraneo del momento. Así, el puerto y poblado de Las Conchas/Tigre fue valorado positivamente, en especial en las franjas que conjugaban el binomio verde-agua y de rápido acceso a las islas del Delta. En esos lugares la elite logró desarrollar prácticas modernas (deportes náuticos, baños y nado, recreación con vista sobre un paisaje de singularidad frente al resto de los alrededores a Buenos Aires, etc.) que les permitían conservar su distinción y escapar de las "muchedumbres" extranjeras que llegaban y se propagaban en Buenos Aires. Recién hacia la última década de 1930, ante la consolidación de otros destinos turísticos para pasar los veranos (especialmente en aquellos de la costa atlántica bonaerense como Mar del Plata) y el incipiente proceso de radicación de grupos populares en el lugar, caen en baja las representaciones positivas que los grupos de la elite tuvieron sobre esa zona de los bañados.

Finalmente, en un tercer momento en la urbanización de los bañados tigrenses, correspondiente con la etapa de industrialización por sustitución de importaciones (1930-1976) y en un contexto de crecimiento de migraciones internas, se produce un giro en la representación positiva de sus tierras inundables por parte de las elites, especialmente aquellas de raigambre local. Los grandes propietarios (y herederos) de tierras ven la posibilidad de efectuar negocios que involucraban amplios márgenes de ganancia a través de la subdivisión de grandes extensiones de tierras para colocarlas en el creciente mercado de lotes destinado a los grupos populares. Ese negocio inmobiliario, altamente especulativo, permite que se urbanicen tierras sumamente inundables y carentes de servicios urbanos básicos, no sólo en los alrededores de Las Conchas/Tigre sino en zonas más alejadas de los bañados,

desconsiderando las consecuencias adversas (en términos de riesgo) que ello pueda traer.

Hacia final de la etapa, a partir de mediados de los años sesenta, la intervención del Estado en el desarrollo de infraestructura profundiza estas tendencias. La construcción de la autopista "Panamericana" (Acceso Norte) posibilitó una mejora notable en el acceso vial, y que junto al asfaltado de toda la R.P.N 27, conllevó a una valoración de partes más alejadas y menos transformadas de los bañados, destinándoselas a usos recreativos, tales como la sede del Automóvil Club Argentino (ACA) o el caso de los recreos sindicales. También por esos años se inicia la ocupación de algunas pocas hectáreas de los bañados por parte de grupos menos favorecidos bajo la forma de villas o barriadas humildes.

- *Las técnicas "hidráulicas" como estrategia de dominación/mitigación del efecto de las aguas y valorización inmobiliaria de las tierras inundables circundantes*

Los bañados conservan una extensa historia de eventos de desastres por inundaciones desatadas por excesos hídricos provenientes del río Las Conchas/Reconquista como por las mareas meteorológicas (o sudestadas) del Río de la Plata. A lo largo de los tres siglos y medio que aquí se sintetizan ocurrieron cerca de una treintena de episodios desastrosos (Anexo II) de grandes repercusiones sobre bienes materiales y vidas humanas. La respuesta a estos episodios estuvo vinculada, desde hace más de dos siglos, con el desarrollo de técnicas "hidráulicas" en determinados lugares y llevadas a cabo por parte del Estado y sus organismos técnicos especializados. Esas obras fueron instalándose en la conciencia social como las principales estrategias de resolución ante las consecuencias adversas que se generaban cuando las aguas se volvían indómitas. Sin embargo, esa concepción entra en contradicción respecto a los procesos que activan esas obras en la realidad social, dado que su sola presencia terminaron por otorgarle valor a las tierras inundables circundantes; valorización inmobiliaria que fue apropiada privadamente. Como se ha

podido verificar, esas obras no han significado una "solución" al problema de las inundaciones, sino que han amplificado la situación de riesgo de desastres preexistente. Ello se debe, por un lado, al radicarse población de manera estable en sus alrededores y, por otro, al potenciarse el efecto dañino del fenómeno físico desencadenante.

Luego de las reiteradas inundaciones de comienzo del siglo XIX y, especialmente, de la gran inundación de los días 5 y 6 de junio de 1805, cuando una sudestada de enormes consecuencias destruyó gran parte del puerto y poblado de Las Conchas, el gobierno colonial resolvió levantar un nuevo puerto, trasladar el poblado fundando uno nuevo en "el Alto" y "reparar" el problema de las inundaciones a través de la obra de un canal. Para ello se proyectó una obra hidráulica de grandes dimensiones para ese momento histórico: el canal San Fernando, el cual serviría como estrategia de mitigación de las inundaciones, funcionando como desagüe del río las Conchas. Con esa obra se instalaron las bases que sustentarán, en adelante, la idea de la "solución única" ante el problema de las inundaciones en la zona. En realidad, de ese proyecto sólo se construyó su parte próxima al río Luján. Luego, con cada nueva inundación, siguieron proponiéndose gran cantidad de proyectos (por más de un siglo) para finalizar esa primera propuesta.

Los hechos históricos identificados en torno a la realización de ese canal (aunque nunca terminado) nos muestran que su finalidad de restauración portuaria de esa estratégica zona ha sido más importante que "solucionar" los efectos negativos que las inundaciones podían generar, de tanto en tanto, a los vecinos de Las Conchas. Con la construcción de esa obra se favoreció la radicación de población y de pequeños talleres y barracas, por lo que rápidamente se formó un continuo urbano edificado entre el poblado de Las Conchas y el nuevo poblado de San Fernando, unidos (y, a la vez, divididos) por la obra del canal. Por otro lado, debe señalarse que desde ese entonces se le otorgó al proyecto una potencialidad resolutive ante cualquier tipo de inundación, siendo que sólo tenía cierta capacidad de respuesta ante los fenómenos originados por crecidas del río Las Conchas y ninguno ante los

generados por sudestadas del Río de la Plata. A pesar de ello, por un largo período de tiempo se vio a ese canal como una de las mejores soluciones ante las inundaciones en la zona de los bañados.

En un segundo momento de la historia de la urbanización de los bañados de Tigre, en tiempos en que el capitalismo industrial decidía incorporar a nuestro país en su lógica productiva y de dependencia, se proyectaron y ejecutaron una serie de obras de infraestructura para mejorar la capacidad de los productos primarios exportables, en las que las obras de canalización de los cursos fluviales tuvieron un papel por demás significativo. Con ellas, además de valorizarse distintas zonas de las islas del Delta, algo similar aconteció con zonas prácticamente deshabitadas de los bañados, próximas al recientemente inaugurado canal Arias. Allí se ejecutaron una serie de canales cuyas funciones principales constituían tanto el drenaje de los campos adyacentes como las de desarrollo portuario, pero al mismo tiempo sirvieron de sustento para una ambiciosa propuesta inmobiliaria. La "Ciudad del Delta" fue proyectada en tierras sumamente inundables y alejadas del sector urbanizado de los bañados (Las Conchas/Tigre), bajo diseño de dos representantes de la elite porteña Eduardo Madero y Benito Villanueva (propietario de las tierras). Las obras de ese proyecto hidráulico dejaron un importante precedente en materia de urbanización de los bañados no sólo en cuanto a la inversión de capitales de esos canales (los cuales serán reutilizados en otro momento del ciclo de expansión del capital), sino en cuanto a los destinos "inmobiliarios" de esas alejadas tierras inundables. Habrá que esperar a comienzos del siglo XXI con el fenómeno de la expansión de UCs para que los canales cumplan gran parte de esos destinos inmobiliarios centenarios, pero ya no orientados a la actividades productivas, sino más bien recreativas y deportivas.

En cuanto a las técnicas "hidráulicas" de mitigación ante los efectos adversos que las inundaciones pueden generar en las edificaciones, se reconoce un primer giro radical con la expansión de la villa de veraneo y la construcción de grandes y lujosas edificaciones encaradas por la elite porteña. La apropiación de esas tierras inundables destinadas a los negocios inmobiliarios por parte de la burguesía se

efectuó diferencialmente; no sólo por la suntuosidad de las edificaciones construidas, sino también por los sistemas constructivos de mitigación adoptados (viviendas sobreelevadas, planta bajas de uso no permanente, etc.), claramente desiguales al de las edificaciones preexistentes.

En un tercer momento de la urbanización de los bañados que va entre 1930 y 1976, es posible verificar que a pesar que durante casi toda la etapa de industrialización por sustitución de importaciones la elite no se interesaba por propuestas de apropiación de esas tierras para un proyecto urbano propio, las obras hidráulicas (muchas de ellas sólo proyectadas) terminaron otorgando un plus de valor a las tierras inundables; las que los grandes propietarios subdividieron para destinarlas al dinámico mercado de los loteos populares. Por otro lado, el avance de esos últimos grupos vuelve a extremar las diferencias respecto a los sistemas constructivos adoptados para uno y para otros. Mientras que en las zonas más "coquetas" nunca abandonadas por la elite local (la zona céntrica de la Isla) se construyeron nuevas viviendas optando por la técnica del micro-relleno que elevaba sólo la superficie edificada, en las zonas de los barrios populares y villas de emergencia la situación era abismalmente diferente; no sólo se hallaban en tierras relativamente más bajas sino que además los sistemas constructivos eran notablemente más precarios o, incluso, inexistentes. Con cada inundación esas notables diferencias se ponían en evidencia, siendo identificadas en las narraciones periodísticas de distintos episodios desastrosos tal como ya se ha indicado.

Hacia el final de esa etapa (a comienzos de los setenta), la realización del canal Aliviador del río Reconquista, ejecutado como "solución" técnica a las inundaciones que tanto daño habían generado durante las décadas de 1950 y 1960, no acabó por resolver esa problemática. Cabe recordar que desde un comienzo la obra del canal no terminó de ser unificada al río Reconquista, por lo que su función "aliviadora" no fue aprovechada hasta mediados de los años ochenta. Precisamente, esa "no finalización" de obra se constituyó en una de las principales fallas técnicas que amplificaron las consecuencias de la inundación de mayo de 1985, sufrida

especialmente por los barrios populares allí localizados (Villa Liniers, Los Tábanos y parte de Troncos del Talar).

Al mismo tiempo, la obra del canal Aliviador de comienzos de los setenta terminó valorizando parte de las tierras inundables ubicadas en el "corazón" de los bañados, escasamente intervenidas hasta ese momento. Aprovechando esa nueva obra, un grupo empresario de capitales dedicados a la construcción y a las obras de dragado y portuarias (Supercemento- DYOPSA) compró una enorme cantidad de tierras en sus inmediaciones y proyectó un gran emprendimiento urbano (el CUIB), en base a las nuevas posibilidades de conexión fluvial que ofrecía la obra del Aliviador con el río Luján. En ese proyecto urbanístico la propuesta de "saneamiento" de esas tierras inundables consistió en la técnica de los grandes rellenos cuyos suelos se obtendrían de los lagos que allí se planeaba realizar. El proyecto del CUIB fue el primer antecedente de la mega-UC Nordelta y, al mismo tiempo, el ejemplo a seguir en réplicas de menor escala para las otras propuestas de UCs sobre rellenos en el resto de las tierras vacantes de los bañados, ya en tiempos de la etapa actual de la globalización.

- *La política urbana en áreas inundables y su expresión posibilitante/restrictiva a través de la gestión urbana y la reglamentación urbanística*

Otro de los aspectos centrales que limitan o posibilitan el proceso de urbanización de áreas inundables tiene raíz en las propuestas de gestión urbana y de reglamentación urbanística llevadas a cabo por las políticas urbanas sobre áreas inundables efectuadas por el Estado. En el caso de los bañados de Tigre, es posible reconocer que, a lo largo de tres siglos y medio, fue preponderante una política de *laissez affaire* sobre este particular. Fueron escasas las ocasiones donde el Estado limitó el accionar de los privados en su impulso por urbanizar tierras de exiguas condiciones de "fertilidad urbana", especialmente, cuando éstas terminaron siendo destinadas para usos de ocupación permanente.

La historia de la urbanización de los bañados de Tigre nace con el incumplimiento de las primeras reglamentaciones en materia urbana que existieron desde los primeros tiempos de la etapa colonial y que precisamente surgen de las experiencias frustradas durante las primeras décadas de fundaciones de ciudades en América: las Leyes de Indias (1573). Esta excepcionalidad debe comprenderse en un contexto en el que las condiciones de sitio y posición del puerto y el poblado de Las Conchas ofrecían una mejor vía de comunicación fluvial con la ciudad de Asunción del Paraguay, comparado con el puerto de Buenos Aires sobre el Riachuelo, como también como lugar de contacto cercano a Buenos Aires para abastecer a ésta última de productos maderables del Delta. Por último, más adelante, no debe dejarse el papel destacado del puerto de Las Conchas como lugar de acceso de mercancías contrabandeadas, vedadas por la Corona en esos tiempos.

Luego de las catastróficas inundaciones de 1805 y 1820 tanto el gobierno colonial, el Virrey Sobremonte, como el gobierno de la Provincia de Buenos Aires, Martín Rodríguez, prohibieron, respectivamente, continuar el poblamiento de Las Conchas y sus áreas circundantes. A pesar de esas contundentes medidas urbanísticas las mismas nunca fueron respetadas en su totalidad tal como lo demuestran los hechos aquí reseñados.

En tiempos en que la elite porteña se interesa por esas tierras (1860-1930), el desarrollo y la manutención de esa villa veraniega incluyó una serie de medidas urbanísticas que orientaron las inversiones hacia el embellecimiento urbano, tal es el caso de las propuestas del Paseo Victorica que ponía en valor toda la costa de la margen derecha del río Luján donde se expandían las mejores residencias del pueblo de Las Conchas. Por otro lado, se llevaron a la práctica una serie de medidas que buscaban dominar esas tierras anfibias y otorgarles un diseño acorde con las representaciones y necesidades de esos grupos sociales. Es así que fueron cegados pequeños arroyos, abiertas canalizaciones para desaguar las aguas cenagosas, como también fueron consolidadas las costas de los arroyos Tigre y de los ríos Luján y Las Conchas con tablestacados para su uso recreativo o deportivo. En esos tiempos los



intereses del poder político y del poder económico eran sumamente convergentes; los funcionarios públicos como por ejemplo los intendentes o las comisiones creadas *ad hoc* estaban formadas por representantes de las elites porteñas y locales, quienes llevaban a la práctica decisiones en materia urbanística en función, principalmente, de sus beneficios propios, destinándole escasas inversiones de mejoras en obras a las partes del poblado pertenecientes a los grupos más desprotegidos.

En un tercer momento de la urbanización de los bañados de Tigre, correspondiente con la etapa de industrialización por sustitución de importaciones, se observa una clara política estatal de *laissez affaire* en materia de regulación urbana en torno al fraccionamiento de áreas inundables. Especialmente entre las décadas de 1940 y 1960 se produce el loteo de enormes superficies de los municipios periféricos del primer y segundo cordón de la RMBA, correspondientes, en varias oportunidades con tierras inundables y carentes de servicios básicos, permitiéndoles a las empresas loteadoras alzarse con grandes márgenes de ganancia.

Esa plausibilidad en cuanto a la política urbana pública no debe comprendérsela como un papel "deficiente" por parte del Estado en esta materia (como se lo criticaría desde una visión meramente tecnicista), sino que ese accionar debe interpretarse como un acompañamiento y defensa de los intereses privados de las empresas loteadoras, las que estuvieron ejerciendo su poder de *lobby* sobre las políticas públicas en la materia y sobre los cuerpos técnicos que de ellas participaron. Asimismo, ese "dejar hacer" por parte del Estado, debe encuadrarse en los lineamientos políticos más profundos del proceso local de industrialización por sustitución de importaciones (especialmente en tiempos de los primeros gobiernos peronistas) que veían en esas masas recién llegadas la fuerza de trabajo necesaria para el proyecto de industrialización y la base para su proyecto político.

Luego de haberse loteado una alta proporción de tierras en áreas inundables surge en 1960 dos leyes provinciales que regulan, por un lado, las áreas de conservación de desagües naturales (Ley 6.253/60) y, por otro, el fraccionamiento bajo cota de

inundación (Ley 6.254/60). Sin embargo, como ya se ha indicado, esa misma reglamentación permite que los planes reguladores de los municipios puedan establecer zonas de excepción, debiendo definir en las mismas las estrategias técnicas de saneamiento, a criterio de la Dirección de Hidráulica Provincial. También en ellas se señala el tipo de técnica de saneamiento hidráulico aceptada por los organismos técnicos responsables: los rellenos. Por otra parte, se les pide a las municipalidades que establezcan la cota mínima de piso habitable, estableciéndose la referencia de los +3,75 m (IGM), la cual es insuficiente para las inundaciones por sudestadas, en el caso de los bañados tigrenses, tal como nos indica su historia previa en esa materia.

En el caso de Tigre, por un lado, se acogió la cota recomendada sin llevar adelante un estudio que considerara la extensa historia de inundaciones en ese distrito, por lo que, creer que esa cota dejaba a salvo a la población de toda inundación era un supuesto bastante alejado de la realidad. Por otro lado, el municipio ha realizado propuestas de planes reguladores, a las cuales no se ha podido tener acceso porque han sido denegadas. Se presume que o en las mismas existen las zonas incluidas como de excepcionalidad y se establece a través de qué técnica de mitigación debe sanearse esas tierras inundables, o que directamente no se hace referencia a esas excepciones. En todo caso, como veremos en la etapa siguiente, ello ha sido indistinto ante el evidente y radical avance de las UCs sobre rellenos en las tierras inundables de los bañados.

En base a lo desarrollado en estos últimos tres capítulos podemos afirmar que el municipio de Tigre conserva una de las historias más nutridas relacionadas con el proceso de producción de espacio de riesgo de desastre a partir de la urbanización de sus áreas inundables. Incluso no sería desacertado afirmar que, luego de las incorporaciones urbanas de las áreas inundables próximas o que atraviesan la ciudad de Buenos Aires, los bañados de Tigre le siguen en importancia en cuanto a su riqueza histórica.

En esta peculiar y extensa historia quedó en evidencia que la producción material de esos espacios de riesgo de desastres con base en el extenso proceso de urbanización

de los bañados aquí reseñado se ha expresado de manera desigual. Como describiremos y analizaremos ya en la tercera Parte de la tesis, ese proceso de urbanización (y su consecuente producción de espacio de riesgo de desastre) adquiere formas y contenidos notoriamente diferentes a partir de la expansión de UCs sobre rellenos en las tierras vacantes de los bañados. Ello se produce en un contexto de avance de la globalización capitalista, que toca nuevamente las "puertas del bañado" a partir de finales de la década de 1970, para reproducirse bajo formas nunca antes conocidas y notablemente desiguales.

### **Síntesis y discusión sobre los temas tratados en la Parte III**

En la tercera parte de la Tesis nos centramos en las transformaciones vividas en la última etapa de urbanización y de producción de espacio de riesgo de desastres en los bañados, que acontecen a partir del cambio de época iniciada a finales de los setenta y profundizada desde los años noventa.

Esos cambios en la forma que adquiere el espacio urbano y en la forma en que se lo produce, tuvieron como marco las transformaciones político-económicas que acontecieron al interior del modo de producción capitalista a nivel global; esto es, el pasaje de un modelo de acumulación fordista asociado a un Estado de Bienestar a otro modo de acumulación flexible asociado a un Estado Neoliberal, ya no dominado por el capital industrial, sino por el capital financiero y el de servicios sumamente modernos. Las profundas transformaciones en las sociedades y en las ciudades fueron reflejo de esos cambios.

- - *Los años de la dictadura y la vuelta a la democracia*

Ese contexto de cambio global se replica en la Argentina de los setenta y los ochenta bajo formas específicas. El pasaje de un modelo de acumulación a otro fue llevado

adelante bajo un régimen militar -el más traumático de nuestra extensa historia dictatorial- en donde el Estado participó de la destrucción del modelo de industrialización de la etapa anterior para implantar otro asociado a los intereses financieros y de servicios terciarios.

No caben dudas que el cuarto momento en la urbanización de los bañados de Tigre, que se desarrolla a partir del último gobierno militar en adelante, es el de mayor transformación de esos espacios. En poco menos de veinte años son incorporadas más de 4.000 hectáreas de tierras inundables de los bañados al proceso de urbanización, liderado por las UCs, para las cuales se eligió la técnica de los grandes rellenos ("en seco" o "hidráulico") como estrategia para incorporar esas tierras en el mercado de los productos destinados a los grupos de mayor capacidad adquisitiva.

El contexto provincial para la periferia de la RMBA fue propicio a la implementación de estos productos inmobiliarios. En tiempo de la última dictadura:

1. La normativa urbanística, el Decreto-Ley 8912/77 y sus artículos sobre Nuevos Núcleos Urbanos, Cesiones cuando los mismos limitan con cursos/espejos de agua y Clubes de Campo vino a poner orden y re-direccionó el negocio inmobiliario hacia nuevos grupos socioeconómicos (de los loteos populares y los grupos más desfavorecidos a los clubes de campo y los grupos más favorecidos).
2. En el mismo sentido, las obras en la cuenca del río Reconquista (CEAMSE y camino del Buen Ayre) instalaron la idea de implementación del relleno en áreas bajas, idea que es tomada como modelo para el CUIB.

Subyace a todas estas iniciativas la idea del urbanismo tecnicista que se implementa a modo de "médico del espacio" dejando de lado en el análisis el hecho de que esos "problemas" provienen de las contradicciones en el espacio producto del propio modo de producción capitalista. Es que durante el Proceso la vinculación técnica

entre Estado-sociedad-espacio se impuso sobre la articulación política del tipo Estado-sociedad-espacio.

En tiempo de la vuelta de la democracia el contexto provincial para la periferia de la RMBA consideró a lo "urbano" como en situación de crisis. Los grupos más acomodados optaron, entonces, por instalarse en hábitats restringidos y exclusivos, iniciándose en ese momento la figura de barrio cerrado. En ese entonces los clubes de campo cambian de un uso temporario hacia un uso permanente.

Hacia fines de los años '70 el proyecto del CUIB instala la idea de recuperar esas tierras mediante saneamiento con rellenos. Los apoyos provincial y municipal se manifiestan fuertemente, pero el sector privado no cuenta con suficiente capital como para llevarlo a cabo, en el contexto económico desfavorable de fines de la dictadura e inicios de la democracia.

Esas tierras se encontraban en disputa en los últimos años de la etapa anterior, entre grupos sociales de los asentamientos y aquellos otros que comenzaron a valorizarlos para el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios. Estos últimos contaban con el apoyo del estado. Aquí aparece la técnica como estrategia de apoyo de un grupo en perjuicio de otro. Los intereses de los grupos económicos en que esas tierras no sean intrusadas, sumado a las concepciones del gobierno militar sobre los grupos de más bajos ingresos, convergieron en una política en la que la limitación y la orientación privada del emprendimiento se convirtieron en política de Estado (incluso de seguridad nacional), transformando ese interés privado en un interés colectivo. Esto queda claro en el fenomenal apoyo por parte del Estado Provincial y Municipal de aquellos años. El monopolio sobre los medios de coerción en manos de ese estado garantizaba el proyecto privado.

La valorización urbana de la franja costera de los bañados y la expansión de las primeras UCs, guarderías náuticas y clubes de remo, son indicadores que muestran quiénes fueron los grupos que se beneficiaron en la puja por estas tierras. El

paradigma del Ambientalismo, como nueva versión del Higienismo fue utilizado para justificar los rellenos de las primeras UCs, tal es el caso del Club Náutico HACOAJ que plantearon como argumento para el relleno “el reestablecimiento del ecosistema y la recuperación de la fauna del lugar”.

La seguidilla de inundaciones en los ochenta ('82 al '89) coadyuvó a la crisis urbana antes mencionada. En parte esas inundaciones se debieron a las fallas técnicas de la represa Roggero y a la falta de conexión del canal Aliviador. De esta manera las inundaciones participaron significativamente en la construcción de la idea de “crisis” instalada en esa década, en donde parecía que las iniciativas técnicas no podían ponerle fin al problema de las inundaciones.

El escenario de “crisis” urbana que se vivía entre 1989 y 1990 había hecho caer los precios del suelo a sus pisos históricos y junto a la enorme disponibilidad de tierras inundables de los bañados, le terminaron otorgando a esa área de Tigre condiciones favorables para el desarrollo inmobiliario con grandes márgenes de ganancias. Como hemos visto, faltaba poder resolver el problema de las inundaciones.

- *Las transformaciones urbanas de los bañados de Tigre a partir de los años noventa*

A fines del siglo XX se encuentra condiciones de contexto favorables que permiten la expansión de las UCs. La contaminación ambiental, la falta de espacios verdes, la inseguridad, la presencia de un “otro” muy distinto, hicieron que el centro del AGBA sea percibido negativamente y, al mismo tiempo valoradas positivamente las áreas suburbanas. En este momento los actores inmobiliarios adoptan y promocionan un urbanismo escenográfico, de fuerte base ambiental, indicando a los suburbios verdes y con seguridad como lugar donde salvarse de la crisis urbana antes mencionada.

A principios de los '90, esta promoción del suburbio para los grupos acomodados se superpone con un pulso de expansión de los grupos menos favorecidos que se venía dando en tierras vacantes, como las de los bañados. Estos dos intereses contrapuestos

por los mismos espacios entran en disputa. La expansión a partir de la última década del siglo XX de nuevas formas urbanas tales como las UCs y otros productos inmobiliarios (edificios de departamentos, oficinas, hoteles, centros de compra, etc.) en los bañados señala quiénes fueron liderando la apropiación de esas tierras inundables. En varias oportunidades formas urbanas antagónicas (asentamientos informales versus UCs) quedaron localizadas de manera contigua, estando separadas sólo por los sistemas de seguridad (alambrados, muros, etc.). Así, el crecimiento de las formas espaciales de los grupos más acomodados le ha ido imponiendo un límite a la expansión de las formas espaciales de los grupos menos favorecidos.

En ese sentido uno de los contenidos sociales más importantes que representan las UCs sobre rellenos yace en el poder que adquirieron los actores económicos privados para decidir sobre el futuro de esas tierras (consideradas hasta antes de los noventa como el "patio trasero" de Tigre) en función de los requerimientos de esos productos inmobiliarios, desinteresándose de las consecuencias que ello pudiera generar tanto sobre las condiciones físicas de los bañados como sobre los habitantes que residen en las áreas edificadas precarias de los alrededores.

En todo este proceso los aspectos técnicos adquirieron un papel central. Se produjo un cambio en las técnicas utilizadas para urbanizar los bañados. Las tradicionales defensas empleadas para mitigar los efectos dañinos de las inundaciones fueron dejadas de lado y reemplazadas por los grandes rellenos. Técnicas constructiva como la edificación sobreelevada (palafitos) o los rellenos individuales fueron descartadas por las lógicas comerciales y de *marketing*, dadas la envergadura de lo emprendimientos inmobiliarios y el perfil de los grupos sociales a los que estaban dirigidos estos productos.

Las técnicas aplicadas fueron perfeccionadas a medida que se avanzaba en los emprendimientos, siguiendo el desarrollo de conocimientos científico-técnicos sobre las condiciones físicas del bañado. Las características (dureza) de los suelos son diferentes, lo que llevó a usar técnicas específicas según se localizaran más cerca de la

barranca o en zonas más bajas. Para la construcción de los rellenos fueron implementadas distintas técnicas. Se probaron tanto el movimiento de suelos en seco (más costoso) como el refulado hidráulico (más económico). Pero éste último tiene también desventajas: necesita tiempo para que el suelo se asiente y se drenen los excedentes hídricos, lo que conlleva problemas de fundación y de asentamiento de suelos. Surge entonces un nuevo negocio, el de la construcción sobre suelos inestables desarrollado a expensas del desconocimiento certero del grado de asentamiento/consolidación de esos rellenos. Por todo esto, el supuesto cumplimiento de la cota de "seguridad" establecida por las reglamentaciones puede ser puesto en cuestión, amplificando el riesgo de los habitantes de esos emprendimientos.

Las consecuencias ambientales adversas derivadas de la aplicación de estas técnicas son externalizadas. Las funciones ecológicas de los bañados han sido alteradas e incluso anuladas como nunca en la historia de su ocupación. Ya no sirven como reservorio de excedentes hídrico en caso de sudestada. Algunos cursos de agua fueron reducidos o sus trazas alteradas. En los espacios intersticiales (generalmente ocupados por barrios modestos o asentamientos precarios) se generaron desagües deficientes situación empeorada por los altos grados de contaminación de esas aguas.

Con la finalidad de disminuir costos en la construcción de los grandes rellenos, se utilizaron suelos obtenidos en áreas próximas, muchos de ellos con altos niveles de contaminación; de dragados de islas cercanas del Delta o del propio canal Aliviador.

El saber técnico utilizado para estas transformaciones tuvo otras finalidades adicionales: otorgarle, por un lado, elementos de confiabilidad y de legitimidad a la opción técnica elegida y, por otro, instalar la necesidad de recuperar esas tierras inundables dado su estado de "inutilidad" y "degradación" previas. Asimismo, estos discursos del saber experto fueron y son utilizados políticamente (por los actores económicos privados y por el Estado) como argumento que sirven para



enfrentar/aquietar las posibles críticas emergentes de las contradicciones generadas a partir de la realización de esas obras.

Por otro lado, se han generado nuevos cuerpos de agua como lagos confinados lo que, irremediamente, conduce a un deterioro de la calidad de esas aguas y la necesidad de aplicar técnicas de "ingeniería ecológica" para su manutención. El tratamiento de las aguas de los lagos y lagunas confinadas generadas por los desarrolladores de las UCs se ha tornado, evidentemente, un tema clave para la sustentabilidad futura de estos nuevos emprendimientos en los bañados; es probable que en un futuro cercano las estrategias de renaturalización de los "bañados" privados se convierta en un nuevo negocio lucrativo para el capital.

Todas las transformaciones deben enmarcarse en un contexto de cambio en la articulación público-privada vinculada a las modificaciones en la producción de espacio urbano en las ciudades. El capital financiero, que alcanza en esta etapa una relevancia inusitada en relación a otras épocas, redescubre "lo inmobiliario" como forma de reproducirse y generar ganancias extraordinarias. Estas nuevas condiciones reconfigura las relaciones de fuerza entre el capital y el Estado, colocándolo a este último en una situación de clara subordinación. Ello alcanza su máxima expresión en las transformaciones espaciales de las grandes ciudades, como por ejemplo renovaciones y refuncionalizaciones de área deterioradas o abandonadas en áreas centrales.

En el contexto de la RMBA, el Estado provincial viene adoptando una política favorable a la realización de negocios inmobiliarios, lo que se pone en evidencia a través de la adecuación de la legislación urbanística y, particularmente interesante para el caso de las áreas inundables, de las prácticas y acciones de los organismos de incumbencia en materia hídrico-hidráulica. Propuestas de planificación para el ordenamiento de cuencas urbanas, como el UNIREC, refuerzan las condiciones favorables para la obtención de beneficios privados por parte de las empresas

desarrolladoras y constructoras de UCs, que en este caso participan también en las concesiones de esas mismas obras hidráulicas.

La convergencia de intereses entre actores económicos privados y el Estado local sobre un territorio disputado por otros actores (generalmente los grupos menos favorecidos), garantiza la apropiación de esas tierras inundables para las empresas desarrolladoras y constructoras, dándole al gobierno local el beneficio de “frenar” el avance y la instalación de asentamientos informales. Estos intereses no son propios de los años 90; ellos se gestan en los años 70. Sin embargo, en los 90 se dan las condiciones propicias para que estas propuestas latentes pudieran concretarse. Particularmente importante en el desarrollo de esta tesis es el descubrimiento de las ideas fuerza sostenidas por el gobierno municipal que, dadas las sucesivas reelecciones del ejecutivo, encarnaron en una sola persona y dieron continuidad por más de 20 años a las políticas de rechazo hacia los grupos menos favorecidos.

El costo de esta apuesta política resultó en una producción de espacio de riesgo de desastre marcadamente desigual, riesgo que operó y opera diferencialmente sobre todos los grupos sociales radicados en los bañados y que puede detonar en desastre en cualquier momento con consecuencias negativas impensadas.

Por las formas en que se expresan todos estos procesos mencionados en los bañados de Tigre, éste se ha constituido en un caso paradigmático.

### **Conclusiones finales**

Llegado este punto estamos en condiciones de reflexionar sobre los resultados obtenidos, buscando aquellas claves que creemos haber develado en esta Tesis.

Desde el punto de vista conceptual, aunque pequeños de redundantes, esta Tesis es otro de los ejemplos que ponen en evidencia los procesos de producción social de

desastres. No se niega, con ello, la presencia de procesos físicos extremos. Pero es la dinámica social y la forma de incorporación de esas condiciones físicas extremas las que definen el riesgo de desastres y sus consecuencias negativas una vez que éste se materializa.

En esta Tesis también se ha indagado sobre la relación entre riesgo de desastre y ciudad, dada la importancia que ella viene adquiriendo en los últimos tiempos. Los últimos grandes desastres en el mundo lo vienen poniendo en evidencia: ya no cabe duda que las ciudades son los escenarios de riesgo de mayor significación. Es por ello que el foco de análisis debe estar en las transformaciones de las sociedades urbanas contemporáneas y su expresión material en las ciudades.

Las transformaciones urbanas en Tigre como en otras ciudades localizadas en áreas donde ocurren fenómenos extremos (Dubai, Los Ángeles, Miami, Shanghai, etc.) muestran cómo el capital financiero-inmobiliario busca reproducirse sobre ese tipo de área a expensa de consecuencias adversas sin reparar a quién y cómo perjudican, incluso colocando a los proyectos que encara en situación de riesgo de desastre. Debe señalarse también que la reconstrucción de sectores urbanos afectados se ha convertido en un creciente negocio para el sector financiero - inmobiliario, de la mano de los organismos internacionales de financiamiento.

Hay dos aspectos relevantes a considerar en el debate sobre estas cuestiones. Uno tiene que ver con las condiciones de vida de la población urbana y las formas específicas en que los distintos grupos sociales producen sus espacios. El otro aspecto se vincula con las formas en que se incorporan las áreas donde ocurren eventos extremos, en donde la posibilidad de acceso a las técnicas existentes resulta un indicador de las diferencias entre los grupos sociales. En estas técnicas deben englobarse también el conocimiento experto.

En relación al caso de estudio, lo excepcional de los bañados de Tigre fue su condición de gran área vacante escasamente intervenida. Ello permitió disminuir los

costos de los emprendimientos de forma sustantiva, marcando una diferencia con otras áreas de transformación urbana en las que es necesario primero hacer tabla rasa del palimpsesto pre-existente para luego volver a construir bajo nuevas formas urbanas (lo que ha sido llamado “destrucción creativa del capitalismo”).

En los bañados de Tigre los “generadores” del riesgo han sido los actores económicos privados y el Estado en sus distintos niveles, mientras que los “reguladores” del riesgo ha sido encarnado sólo por el Estado, el que así ha adquirido una doble condición, que pone en evidencia la importancia de su accionar, que en tiempos del neoliberalismo fue minimizada al extremo.

La expansión de las UCs y de otros productos inmobiliarios se ha gestado ante un escenario de riesgo de desastre fortuito. Prácticamente durante dos décadas ha habido sólo dos eventos de importancia (en 1993 y en 2000), lo que permitió el avance y la consolidación de estos emprendimientos sin dejar en evidencia la base inundable del área donde se instalan. Para la primera de esas fechas eran por demás escasas las UCs, mientras que para la segunda todavía faltaba consolidarse el fenómeno, especialmente en cuanto a la cantidad de nuevos habitantes. Por otro lado, ese escenario prácticamente sin inundaciones conlleva a reforzar representaciones erradas en parte de los habitantes (o de futuros habitantes/inversores) en la que se cree que las obras de la UNIREC hicieron a Tigre un espacio escasamente inundable.

El grado de sofisticación de técnicas de intervención urbana relativas a la mitigación de inundaciones es creciente y está en permanente cambio. Por ello no resulta descabellado pensar en el avance de estos emprendimientos sobre relleno en espacios vacantes con características físicas de mayor fragilidad ambiental donde el riesgo por fenómenos extremos es más marcado. Esto nos advierte sobre la necesidad de poner la mirada en la próxima “frontera” de reproducción de estos emprendimientos en las islas del Delta, y las características que este avance viene adquiriendo.

Es plausible pensar, entonces, que dicha área adquirirá en un futuro cercano formas similares a las que ya existen en el sur del estado de la Florida (USA), donde los emprendimientos suburbanos cerrados se ponen de manifiesto con complejas y laberínticas formas espaciales que replican la estructura de los "corales cerebro". Estas formas consistentes en una combinación de meandros, vueltas, salidas, cursos y espejos de agua que apuntan a maximizar el acceso de cada propietario a este recurso paisajístico-recreativo y, en consecuencia, a aumentar la rentabilidad de los inversores.

Lo anterior nos permite señalar temas y problemas significativos que el desarrollo de esta Tesis ha puesto en evidencia y que podrían configurar nuevas líneas de investigación relativas a estas cuestiones, a saber.

- Profundizar en las cuestiones teóricas referidas al tema de las representaciones sociales aplicadas a los procesos de urbanización de áreas inundables.
  
- Estudiar con detenimiento a los actores sociales que quedaron fuera del mercado legal de tierras y que no han tenido más opción que satisfacer su necesidad de espacio urbano a través de ocupaciones ilegales (asentamientos y villas de emergencias) en áreas inundables.
  
- Estudiar las "resistencias" a estos procesos, encarnadas en determinados actores de la sociedad civil: ONGs ambientalistas, ONGs de base, organizaciones vecinales, instituciones públicas en defensa de intereses difusos, entre los más representativos.

## FUENTES

## A. Bibliografía citada y consultada

- Abreu, M. de (1997). *Evolução urbana do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: IPLANRIO.
- Acosta, J. (2001) "Las inundaciones en Argentina". En: Kreimer, A.; Kullock, D. y J. Valdés (eds.) *Inundaciones en el Área Metropolitana de Buenos Aires*, Washington DC.: Banco Mundial, pp.: 17-32.
- Acselrad, H. (2002). Justiça ambiental e construção social do risco. *XIII Encontro Nacional da ABEP*, Caxambu, noviembre de 2002.
- Acselrad, H. (2006). Las políticas ambientales ante las coacciones de la globalización. En: Alimonda, H. (ed.). *Los tormentos de la materia. Aportes para una ecología política latinoamericana*. Buenos Aires: CLACSO, p. 231-248.
- Adams, J. (1995). *Risk*. London: University Collage.
- Alexandre, A. (2000). "A dinâmica da sociedade de risco segundo Anthony Giddens e Ulrich Beck", *Geosul*, 15 (30), 150-167.
- Alimonda, H. (2002). Introducción: Política, utopía, naturaleza. En: Alimonda, H. (coor.). *Ecología política. Naturaleza, sociedad y utopía*. Buenos Aires: CLACSO, p. 7-14.
- Alimonda, H. (2006). Una nueva herencia en Comala. Apuntes sobre la ecología política latinoamericana y la tradición marxista. En: Alimonda, H. (ed.). *Los tormentos de la materia. Aportes para una ecología política latinoamericana*. Buenos Aires: CLACSO, p. 93-122.
- Allen, A. (2003). "Environmental planning and management of the peri-urban interface: perspectives on an emerging field", *Environment and Urbanization*, 15, 135-147.
- Alphantéry, P; P. Bitoun e Y. Dupont (1992). *O equívoco ecológico. Riscos políticos da inconseqüência*. São Paulo: Brasiliense.
- Ambiente (2000). "Los 'aterros' de Porto Alegre", *Ambiente*, 82, marzo.
- Ameghino, F. (1886, [1884]). *Las secas y las inundaciones en la provincia de Buenos Aires. Obras de retención y no obras de desagüe*. Buenos Aires: Félix Lajouane editor, p. 102.
- Améndola, G. (2000). *La Ciudad Posmoderna. Magia y Miedo de la Metrópolis Contemporánea*. Madrid: Celeste Ediciones.
- Arizaga, C. (2004). "Murallas y barrios cerrados. La morfología espacial del ajuste en Buenos Aires", *Nueva Sociedad* (166), 1-12. Disponible en: [http://www.nuso.org/articulos/2836\\_1.pdf](http://www.nuso.org/articulos/2836_1.pdf).
- Arrese, A. (2002). Buenos Aires y la ribera del Plata. En: Borthagaray, J. M. (Comp.). *El Río de la Plata como territorio*. Buenos Aires: ediciones infinito, FADU-UBA, Furban.
- Ascher, F. (2004). *Los nuevos principios del urbanismo*. Madrid: Alianza Ensayo.
- Astolfoni, J. y E. Constantini (1999). "¿Por qué Nordelta?", *Ambiente*, 80, 10-11.
- Bakker, K. (2005a). "Katrina: the public transcript of 'disaster'", *Environment and Planning D: Society and Space*, 23, 795- 809.
- Bakker, K. (2005b). "Neoliberalizing Nature? Market Environmentalism in Water Supply in England and Wales", *Annals of the Association of American Geographers*, 95 (3), 542-565.

- Ballent, A. (1998). "Country life: los nuevos paraísos, su historia y sus profetas", *Block*, 2, mayo, 88-101.
- Barros, C. y P. Zusman (2000). "Nuevas y viejas fronteras ¿nuevos y viejos encuentros y desencuentros?", *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona, 69 (50), 1 de agosto de 2000.
- Barros, V. (2001). "Cambio climático. De la física a la política", *Revista Encrucijadas UBA*, 10, año I, 20-29.
- Barros, V. et al. (2008). Storm surges, rising seas and flood risks in metropolitan Buenos Aires. En: Leary, N. et al. (editors) *Climate Change and Vulnerability*. London: Earthscan/ TWAS/ START, p. 117-133.
- Basualdo, V. (2006). "Complicidad patronal-militar en la última dictadura argentina: Los casos de Acindar, Astarsa, Dálmine Siderca, Ford, Ledesma y Mercedes Benz", *Red Interdisciplinaria sobre Estudios de Historia Reciente*: Disponible en: <http://www.riehr.com.ar>
- Batalla, M. y C. Carballo (2005). "El papel ordenador del estado y la expresión territorial de las urbanizaciones cerradas (Argentina)", *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (58). Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-58.htm>
- Beck, U. (1992). *La sociedad del riesgo*. Barcelona: Paidós.
- Beck, U. (1996). Teoría de la sociedad de riesgo. En: Giddens, A.; Z. Bauman; N. Luhmann y U. Beck. *Las consecuencias perversas de la modernidad. Modernidad, contingencia y riesgo*, Barcelona: Anthropos.
- Beck, U. (2000). "Retorno a la teoría de la 'sociedad del riesgo'", *Boletín de la A.G.E*, Nº 30, 9-20.
- Benach, N. (2000). "Nuevos espacios de consumo y construcción de imagen de la ciudad en Barcelona", *Estudios Geográficos*, LXI (238): 189-205.
- Benko, G. (2000). "Estrategias de comunicación y marketing urbano", *Eure*, 26 (79), 67-76.
- Berman, M. (1984). *Tudo que é sólido desmancha no ar: a aventura da modernidade*. São Paulo: Companhia das Letras.
- Bernasconi, A. (2002). "El ferrocarril del Norte de Buenos Aires", *Círculo de la Historia. Archivo Histórico del Gran Buenos Aires*, 7 (73), 8-11.
- Berri, G. (2001). Hidrometeorología de las inundaciones en la Argentina y en el AMBA. En: Kreimer, A.; D. Kullock y J. Valdés -eds-: *Inundaciones en el Area Metropolitana de Buenos Aires*. Washington D.C., The World Bank Disaster Management Facility; pp. 75-90.
- Blackely, E. y M. Snyder (1999). *Fortress America, gated communities in the United States*. Cambridge: Brookings Institution Press-Lincoln Institute of Land Policy.
- Blaikie, P; T. Cannon, I. Davis y B. Wisner (1994). *Vulnerabilidad: el entorno económico, social y político de los desastres*, Perú: LARED/ITGD; Bogotá: Tercer Mundo Editores. Disponible en: <http://www.desenredando.org>
- Blanco, J. (1996). "Área Metropolitana de Buenos Aires: transformaciones territoriales en el marco de la globalización", *Eure*, 22 (67), 7-16.

- Blanco, J. (2005). Urbanización y movilidad. Contradicciones bajo el modelo automóvil-intensivo. *Anais do X Encontro de Geografos de América Latina*. Sao Paulo: X EGAL, CD-Rom.
- Blanco, J. (2006). "De la noción de impacto a la de procesos asociados. Reflexiones a partir de la relación autopistas-urbanización en la Región Metropolitana de Buenos Aires", *Mundo Urbano* N°28. Disponible en: [www.mundourbano.unq.edu.ar](http://www.mundourbano.unq.edu.ar)
- Blowers, A. (1997). "Environmental Policy: Ecological Modernization or the Risk Society", *Urban Studies*, 34 (5-6), 845-871.
- Bonfils, C. (1962). "Los suelos del Delta del Paraná", *Revista de Investigación Agrícola*, 16 (3), 257-370.
- Borja, J. (2007). "Revolución y contrarrevolución en la ciudad global: las expectativas frustradas por la globalización de nuestras ciudades", *Eure*, 23 (100), 35-50.
- Botelho, A. (2004a). Harvey. D. *Paris, capital of modernity*. *Biblio 3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona*, Vol. IX, n° 511, 20 de mayo de 2004. [<http://www.ub.es/geocrit/b3w-511.htm>].
- Botelho, A. (2004b). "A produção do espaço e o empresariamento urbano: o caso de Barcelona e seu Fórum das Culturas de 2004", *GEOUSP*, 16, 111-124.
- Botelho, A. (2007). "A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo", *Cadernos Metr pole*, 18, 2º semestre, 15-38.
- Brailovsky A. y D. Fogelman (1991). *Memoria verde. Historia ecológica de la Argentina*, Buenos Aires: Sudamericana.
- Brailovsky, A. (1995). "Buenos Aires, inundable", *Todo es Historia*, 332, 82-92.
- Braudel, F. (1974) *La Historia y las Ciencias Sociales*, Madrid: Alianza editorial.
- Braun, B. y J. McCarthy (2005). "Hurricane Katrina and the Abandoned Being", *Environment and Planning D: Society and Space*, 23, 802-809.
- Brenner, N. (2001). "State Theory in the Political Conjuncture: Henri Lefebvre's 'Comments in a New State Form'", *Antipode*, 33 (5), 783-808.
- Brownlow, A. (2006). "An archaeology of fear and environment change in Philadelphia", *Geoforum*, 37, 227-245.
- Bunce S. y G. Desfor (2007). "Introduction to 'Political ecologies of urban waterfront transformations", *Cities*, 4 (4), 251-258.
- Calderón, G. (2001). *Construcción y reconstrucción del desastre*. México: Plaza y Valdés.
- Calello, T. (2004). "Breve caracterización histórica de la Región Metropolitana de Buenos Aires", *São Paulo em perspectiva*, 14 (4), 34-42.
- Canevari, P.; D. Blanco, E. Bucher, G. Castro e I. Davidson (Eds.) (1998). *Los Humedales de la Argentina: Clasificación, Situación Actual, Conservación y Legislación*. Buenos Aires: Wetlands International Publication, 46, 208 pp.
- Caputo, G.; H. Herzer y J. Hardoy (1985). *Desastres y sociedad en América Latina*, Buenos Aires: IIED/GEL.
- Carballo, C. (2002). Buenos Aires y urbanización cerrada: nuevas formas de apropiación y fragmentación del espacio urbano. En: Cabrales Barajas, L. (Coord.), *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. México: Universidad de Guadalajara, UNESCO, 237-260.
- Carlos, A. F. A. (1994a). *A (re)Produção do espaço urbano*. São Paulo: EDUSP.
- Carlos, A. F. A. (1994b). "O medio ambiente urbano e o discurso ecológico", *Revista do Departamento de Geografia*, 8, 75-78.



- Carlos, A. F. A. (1999). Novas contradicoes do espaco. En: Carlos, A. F. A.; A. Damiani y O. Seabra (org.). *O espaco no fim do século. A nova raridade*. Sao Paulo: Contexto, 62-74.
- Carlos, A. F. A. (2001a). *Espaço-tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana*. São Paulo: Contexto.
- Carlos, A. F. A. (2001b). "São Paulo, hoy día: las contradicciones en el proceso de reproducción del espacio", *Scripta Nova*, 88, mayo.
- Carlos, A. F. A. (2004a). *O espaço urbano. Novos escritos sobre a cidade*. São Paulo: Contexto.
- Carlos, A. F. A. (2004b) São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro. En: Carlos, A. F. A. y A. U. de Oliveira (org.). *Geografias de São Paulo. A Metrópoli do século XXI*, São Paulo: Contexto, 51-83.
- Carter, V. (1996). Technical Aspects of Wetlands: Wetland Hydrology, Water Quality, and Associated Functions. En: *United State Geological Survey (USGS), Washington*, Pág. Web: <http://water.usgs.gov/nwsum/WSP1425/flood.html>.
- Castree, N. (1995). "The Nature of Produced Nature: Materiality and Knowledge Construction in Marxism", *Antipode*, 27 (1), 12-48.
- Castree, N. (2000). "Marxism and the Production of Nature", *Capital & Class*, 72, 5-36.
- Castree, N. (2003). "Commodifying what nature?", *Progress in Human Geography*, 27 (3), 273-297.
- Castree, N. (2007). "Neoliberal environments: a framework for analysis". Centre for the Study of Political Economy. *Working paper*, Manchester: Manchester University.
- Catenazzi, A. y J. Lombardo (orgs.) (2003). *La cuestión urbana en los '90 en la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Los Polvorines: UNGS.
- Cerviño, J. y E. D'Amico (1994). "El Delta Bonaerense. Desde sus orígenes hasta mediados del siglo XIX", *Todo es Historia*, N° 328, 78-92.
- Chesnais, F. y C. Sarfati (2003). "Ecologia e condições físicas da reprodução social: alguns fícos condutores marxistas", *Crítica Marxista*, 16, 39-75.
- Chiodo Llauro, L. y M. Rodríguez Larreta (2001) "Lagos, lagunas y estanques. Guía para administradores", *Revista TGM. Diseño Construcción y mantenimiento de espacios verdes*, 39, diciembre.
- Chiozza, E. (2000). La integración del Gran Buenos Aires. En Romero J. L. (Comp.), *Buenos Aires Historia de cuatro siglos*. 2ª edición. Buenos Aires: Editorial Altamira, p. 411- 434.
- Choay, F. (2003 [1965]). *O Urbanismo. Utopias y realidades. Uma antologia*, São Paulo: Perspectiva.
- Ciccolella, P. (1999). "Globalización y dualización en la región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años 90", *Eure* 25 (76), 5-27.
- Ciccolella, P. (2002). La metrópolis postsocial: Buenos Aires, ciudad-rehén de la economía global. *Actas del Seminario Internacional El desafío de las áreas metropolitanas en un mundo globalizado*. Barcelona: Institut d' Estudis Territorials, Institut Catalá de Cooperació Iberoamericana e Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales-PUC.
- Ciccolella, P. y L. Baer (2009). Crecimiento económico y estructuración metropolitana. Continuidades y discontinuidades en el desarrollo territorial de la

- RMBA entre 1990 y 2007. XII Encuentro de Geógrafos de América Latina. Montevideo, abril.
- Clichevsky, N. (1990). Política urbana y sector inmobiliario. En: Clichevsky, N.; M. F. Prévot Schapira y G. Schneier. *Loteos populares, sector inmobiliario y gestión local en Buenos Aires. El caso del Municipio de Moreno*. Cuadernos del CEUR 29, Buenos Aires: CEUR.
  - Clichevsky, N. (1996). *Política social urbana. Normativa y configuración de la ciudad*. Buenos Aires: Espacio Editorial.
  - Clichevsky, N. (1998). *Tierra vacante en ciudades Latinoamericanas. Situación actual y propuestas para su utilización. El caso de Buenos Aires, Argentina*. Informe de investigación. CONICET- UBA -Lincoln Institute of Land Policy.
  - Clichevsky, N. (2002a). "Urbanizaciones exclusivas en Buenos Aires", *Ciudad y territorio*, 133-134, 503-528.
  - Clichevsky, N. (2002b). *Pobreza y políticas urbano-ambientales en Argentina*. Santiago de Chile: CEPAL-ECLAC, División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos.
  - Clichevsky, N. (2003). Urban Land Markets and Disasters: Floods in Argentina's Cities. En: Kreimer, A. et al. (ed.). *Building Safer Cities: The Future of Disaster Risk*. Washington, DC: World Bank, Disaster Risk Management Series, pp.: 165-176.
  - Clichevsky, N. (2006). "Estado, mercado de viviendas urbanas e inundaciones en algunas ciudades argentinas"; *Cuadernos de Geografía*, N° 15, Bogotá, 31-52.
  - Collado, F. (2006a). *Nuevas formas de urbanización en la región metropolitana de Buenos Aires: el caso Nordelta*. Tesis de Maestría en Planificación Urbana y Regional, FADU-UBA, mimeo.
  - Collado, F. y L. Menger (2007). "Nuevas formas de hábitat suburbano: la suburbanización "acomodada" en el AMBA", *Atlas Ambiental de Buenos Aires* <http://www.atlasdebuenosaires.gov.ar>
  - Consorzio Venezia Nova (1999). "Un gran proyecto para corregir los impactos. Venecia: contra el agua, con el agua", *Ambiente*, 78, 12-29.
  - Costa, L. y D. Albin (1988). "Las inundaciones en el área metropolitana de Buenos Aires", *Medio ambiente y urbanización*, 7 (23), 2-19.
  - Covello, V. y J. Mumpower (1984). "Risk Analysis and Risk Management: An Historical Perspective", *Risk Analysis*, 5 (2), 103-120.
  - Cravino, M. C. (2009). "La metamorfosis de la ciudad informal en el Área Metropolitana de Buenos Aires", *Revista Líder*, 5 (11), 31-55.
  - Cravino, M. C. (2010). "Los barrios informales del Área Metropolitana de Buenos Aires: Evolución y crecimiento en las últimas décadas", *Ciudad y territorio*, en prensa.
  - Cutter, S. (2006). "The Geography of Social Vulnerability: Race, Class, and Catastrophe", *Understanding Katrina: Perspectives from the Social Sciences*. Disponible en: <http://understandingkatrina.ssrc.org/Smith/>
  - D'Onofrio, E.; M. Fiore y J. (2002). "Mareas e inundaciones en la ciudad de Buenos Aires", *Ciencia Hoy*, 12 (14): 38-45.
  - Daniele, C. y M. De Paula (2000). "Ocupación residencial en valles de inundación: ¿Conflicto u oportunidad?", *Construir a nivel*, 18, 18-19.
  - Daniele, C., Ríos, D., De Paula, M. y A. Frassetto (2006). Impacto y riesgo de la expansión urbana sobre valles de inundación en la Región Metropolitana de Buenos

- Aires. En: Brown, A. et al. (Ed.), *Situación ambiental Argentina 2005*. Buenos Aires: Fundación Vida Silvestre Argentina, pp. 457-461.
- Davidson, A. (2005). "Australian Suburban Imaginaries of Nature: Towards a prospective history", *Australian Humanities Review*, 37.
  - Davis, M. (1993). *Cidade de Quartzzo. Escavando o futuro em Los Angeles*. São Paulo: Editora Página Aberta.
  - Davis, M. (1995). "Los Angeles After The Storm: The Dialectic Of Ordinary Disaster", *Antipode*, 273, 221-241.
  - Davis, M. (1999). *Ecology of Fear: Los Angeles and the Imagination of Disaster*, New York: Vintage Books.
  - De Giorgi, R. (1994). "Teoría del riesgo", *Revista aportes. Estado, administración y políticas públicas*, año 1 (1), 50-60.
  - De Mattos, C. (2001). "Metropolización y suburbanización", *Eure*, 27 (80), 5-8.
  - De Mattos, C. (2005). "Gestión territorial y urbana: de la planeación al territorio", *Ciudades*, RNIU (66), 2-9.
  - De Mattos, C. (2007). "Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana", *Nueva Sociedad*, 212, nov-dic, 82-96.
  - De Terán, F. (1999). "La ciudad dialéctica", *Ambiente*. 23 (80), p. 30.
  - Dematteis, G. (1998). Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. En: Monclús, F. (Ed.) *La ciudad dispersa*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
  - Devoto, G. (2001). Hidrología de las crecidas en el AMBA. En: Kreimer, A.; D. Kullock y J. Valdés -eds-: *Inundaciones en el Área Metropolitana de Buenos Aires*. Washington D.C., The World Bank Disaster Management Facility; pp. 91-107.
  - Domene, E. (2006). "La ecología política urbana: una disciplina emergente para el análisis del cambio socioambiental en entornos ciudadanos", *Doc. Anál. Geogr.* 48, 167-178.
  - Domene, E; D. Saurí y M. Parés (2005). "Urbanization and sustainable resource use: the case of garden catering in The Metropolitan Region of Barcelona", *Urban Geography*, 26 (6), 520-533.
  - Duhau, E. y A. Giglia (2004). "Conflictos por el espacio y orden urbano", *Estudios demográficos y urbanos*, 56, 257-288.
  - Elden, S. (2004). "Between Marx and Heidegger: Politics, Philosophy and Lefebvre's The Production of Space", *Antipode*, 36 (1), pp. 86-105.
  - Faggi, A. y E. Haene (2007). "Ecología", *Atlas Ambiental de Buenos Aires*. <http://www.atlasdebuenosaires.gov.ar/> Consulta 28-3-10.
  - Federovisky, S. (1990). "Influencias de la urbanización en un desastre: El caso del área metropolitana de la ciudad de Buenos Aires", *Medio Ambiente y Urbanización*, 8 (30), 31-50. Buenos Aires.
  - Fernández Wagner, R. (2009). La ciudad injusta. La política y las transformaciones residenciales en el Área Metropolitana de Buenos Aires. 53° Congreso Internacional de Americanistas (53° ICA), Ciudad de México, 14-19 de julio de 2009.
  - Fernández, A. y A. Bernasconi (2006). "Dique Luján: un pueblo frente al Delta", *Círculo de la Historia. Archivo Histórico de Gran Buenos Aires*, 11 (118), julio, 23-25.

- Fernández, L. (2002). *Los servicios ecológicos que cumplen los humedales. El caso de Tigre, Buenos Aires*. Tesis de Ecología Urbana, Instituto de Conurbano, Universidad de General Sarmiento. <http://www.ungs.edu.ar>
- Fernández, L. (2008). "Costos ecológicos de un urbanismo (com)fuso: pérdida de servicios ecológicos de la cuenca y aceleración del metabolismo urbano en la Región Metropolitana de Buenos Aires". *Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008. Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/187.htm>
- Fishman, R. (1987). *Bourgeois Utopia. The rise and the fall of Suburbia*. New York: Basic Books.
- Fishman, R. (2002). *Global Suburbs, First Biennial Conference of the Urban History Association*. Pittsburgh.
- Flyvbjerg, B.; N. Bruzelius y W. Rothengatter (2003). *Megaprojects and Risk: An Anatomy of Ambition*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Foladori, G. (2001a). "O metabolismo com a natureza", *Crítica Marxista*, 12, 105-117.
- Foladori, G. (2001b). "Reseña: Marx and Nature. A Red and Green Perspective. Paul Burkett, New York, St. Martin Press, 1999", *Ambiente e Sociedade*, 8.
- Foladori, G. (2007). "La reedición capitalista de las crisis ambientales", *Polis, Revista de la Universidad Bolivariana*, 5 (17), 10 p.
- Folín, M. (1977). *La ciudad del capital y otros estudios*. México: Gustavo Gili.
- Fracalanza, P. (2005). "Água: de elemento natural a mercadería", *Sociedade & Natureza*, 7 (33), 21-36.
- Galafassi, G. (1994). *Actividades productivas, organización laboral y medio ambiente en el Bajo Delta del Paraná*. Documento de trabajo n° 37. Buenos Aires: CEIL- CONICET.
- Galafassi, G. (2000). La articulación sociedad-naturaleza y la problemática ambiental: una aproximación a su análisis. [www.naya.org.ar/congreso2000/ponencias/Guido\\_Galafassi.htm](http://www.naya.org.ar/congreso2000/ponencias/Guido_Galafassi.htm)
- García Acosta, V. (2005). "El riesgo como construcción social y la construcción social del riesgo", *Desacatos, Revista de Antropología Social*, 19, 11-24. México: CIESAS.
- García Acosta, V., coord, (1996). *Historia y desastres en América Latina*. México: Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social. Disponible en: <http://148.201.96.14/dc/ver.aspx?ns=000115281>
- García de Ferraggi, R. (2001). "General Pacheco", *Círculo de la Historia. Archivo Histórico de Gran Buenos Aires*, 7(69): 2-7, diciembre.
- Garnier, J. P. (1976). "Planificación urbana y neocapitalismo", *Geocrítica. Cuadernos críticos de Geografía Humana*, 1(6), noviembre.
- Gassó, R. (2002). Deportes náuticos. El remo. En: Borthagaray, J. M. (Comp.). *El Río de la Plata como territorio*. Buenos Aires: ediciones infinito, FADU-UBA, Furban.
- Gaviria, M. (1971). *Campo, urbe y espacio del ocio*. Madrid: Siglo XXI Editores.
- Gentile, E. (2001). *Revalorización del territorio en zonas de riesgo: gestión de inundaciones en el barrio de La Boca*. Informe de avance al CONICET, Buenos Aires, mimeo.
- Geraiges, A., F. Capuano Scarlatto y Pérez Machado, R. (2002). O retorno a cidade medieval: os condomínios fechados da metrópoli paulistana. En: Cabrales Barajas, L. (Coord.), *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. México: Universidad de Guadalajara, UNESCO, p.217-236.

- Giddens, A. (1993). *Consecuencias de la modernidad*. Madrid: Alianza.
- Giddens, A. (1996). Modernidad y autoidentidad. En: Giddens, A.; Z. Bauman; N. Luhmann y U. Beck. *Las consecuencias perversas de la modernidad. Modernidad, contingencia y riesgo*. Barcelona: Anthropos.
- Giesso, F. y R. Mazzer (2002). La arquitectura del Tigre. En: Borthagaray, J. M. (Comp.). *El Río de la Plata como territorio*. Buenos Aires: ediciones infinito, FADU-UBA, Furban.
- Giménez Grondona, L. (2001). *Dique Luján, un espacio marginado en el Área Metropolitana de Buenos Aires*. Mimeo.
- Girola, F. (2006). Fragmentación urbana, sociabilidad comunitaria y de-solidarización en la Región Metropolitana de Buenos Aires: un abordaje crítico en torno a la mega-urbanización Nordelta. *Cuartas Jornadas en Investigación de Antropología Social*. Buenos Aires: SEAMSO-ICA, FFyL-UBA, 1150-1161.
- Girola, F. (2008). *Modernidad histórica, modernidad reciente. Procesos urbanos en el Área Metropolitana de Buenos Aires: los casos del Conjunto Soldati y Nordelta*. Tesis de doctorado, Departamento de Ciencias Antropológicas, FFyL-UBA, mimeo.
- Glassman J. (2005). "Tsunamis and other forces of destruction", *Environment and Planning D: Society and Space*, 23, 164-170.
- Glasze, G. (2005). "Some Reflections on the Economic and Political Organisation of Private Neighbourhoods", *Housing Studies*, 20 (2), 221-233.
- Gómez Mendoza, J. (2003). "Naturaleza y Ciudad. Diseño urbano con criterios ecológicos, geográficos y sociales", *Boletín CF+S 32-IAU+S: la Sostenibilidad en el Proyecto Arquitectónico y Urbanístico*. Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n32/ajgom.html>
- González, S. (1997). *Gestión urbana pública y desastres. Inundaciones en la baja cuenca del arroyo Maldonado (Capital Federal, 1880-1945)*. Tesis de Licenciatura en Geografía, FFYL-UBA. Buenos Aires. Mimeo.
- González, S. (2006). O planejamento urbano e a construção do risco por inundações na cidade de Buenos Aires. En: Carlos A. y A. de Oliveira -org- *Geografias das Metrôpoles*. São Paulo: Editora Contexto, pp. 467-484.
- González, S. (2009). *Ciudad visible vs. ciudad invisible. Gestión urbana y manejo de inundaciones (Ciudad de Buenos Aires) en la baja cuenca del arroyo Maldonado*, Tesis de doctorado, FFyL-UBA, Buenos Aires, mimeo.
- González, S.; J. Barrenechea, E. Gentile y C. E. Natenzon (1998) Riesgos en Buenos Aires. Caracterización preliminar. Seminario de Investigación Urbana *El Nuevo Milenio y lo Urbano*. Instituto de Investigaciones Gino Germani, Instituto de Geografía y CEUR-CEA de la UBA; Instituto del Conurbano, UNGral. Sarmiento, y Universidad de Quilmes.
- Gorz, A. (1994). "Ecología política. Expertocracia y autolimitación", *Nueva sociedad*, N° 134: 32-41, nov-dic.
- Greene, R. (2005). "Pensar, dibujar, matar la ciudad: orden, planificación y competitividad en el urbanismo moderno", *Eure*, 31(94):77-95.
- Gutman, M. y J. Hardoy (1992). *Buenos Aires. Historia urbana del Área Metropolitana*. MAPFRE (Colección Ciudades de Iberoamérica), Madrid.
- Gutman, P. (1986). Economía y ambiente. En: Leff, E. (coord.). *Los problemas del conocimiento y la perspectiva ambiental del desarrollo*. México: Siglo XXI.

- Habermas, J. (1985 [1968]). *Ciencia y técnica como 'ideología'*. Madrid: Tecnos.
- Hagerman, Ch. (2007). "Shaping neighborhoods and nature: Urban political ecologies of urban waterfront transformations in Portland, Oregon", *Cities*, 24 (4): 285-297.
- Hall, P. (1996). *Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Hardoy, J. (1989). Localización y causas de abandono de las ciudades hispanoamericanas durante las primeras décadas del siglo XVI. En: Hardoy J. y R. Morse (comp.). *Nuevas perspectivas en los estudios sobre historia urbana latinoamericana*, Buenos Aires: GEL, 9-39.
- Harvey, D. (1985). *The Urbanization of Capital*. Oxford: Basil Blackwell.
- Harvey, D. (1996). *Justice, Nature and the Geography of Difference*. Oxford: Blackwell.
- Harvey, D. (2000). *Possible Urban Worlds*. La Haya: Megacities Foundation.
- Harvey, D. (2003 [2000]). *Espacios de esperanza*. Madrid: Akal.
- Harvey, D. (2005a). La teoría marxista del Estado. En: Harvey, D. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Anna Blume.
- Harvey, D. (2005b). Do administrativismo ao empreendedorismo: a transformação da governança urbana no capitalismo tardio. En: Harvey, D. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Anna Blume.
- Harvey, D. (2005c). O arte da renda: a globalização e a transformação da cultura em commodities. En: Harvey, D. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Anna Blume.
- Henrique, W. (2006). "A cidade e a natureza: a apropriação, a valorização e a sofisticação da natureza nos empreendimentos imobiliários de alto padrão em São Paulo", *GEOUSP-espaço e tempo*, 20, 65-77.
- Herzer H. y R. Gurevich (1996). Degradación y Desastres. Parecidos y diferentes". En: Fernandez M.A. (comp) *Ciudades en Riesgo*. Lima: Ed La Red.
- Herzer, H. (1990). "Los desastres no son tan naturales como parecen", *Medio Ambiente y Urbanización* (Buenos Aires), 8 (30): 3-10.
- Herzer, H. (2001). Inundaciones en el Área Metropolitana de Buenos Aires: participación de las organizaciones sociales. En: Kreimer, A.; Kullock, D. y J. Valdés (eds.) *Inundaciones en el Área Metropolitana de Buenos Aires*. Washington DC.: Banco Mundial, pp.: 166-181.
- Herzer, H. y G. Caputo (1987). "Reflexiones sobre el manejo de las inundaciones y su incorporación a las políticas de desarrollo regional", *Revista de desarrollo económico*, 27(106): 245-260.
- Herzer, H. y M. Di Virgilio (1996). Buenos Aires inundable del siglo XIX a mediados del siglo XX. En: García Acosta, V. (coord.). *Historia y desastres en América Latina*. Bogotá, La Red-CIESAS, Vol. I, pp. 97-138.
- Herzer, H. y N. Clichevsky (2001). Perspectiva histórica: las inundaciones en Buenos Aires. En: Kreimer, A. et al. (eds.), *Inundaciones en el Área Metropolitana de Buenos Aires*. Washington D.C.: World Bank, Disaster Management Facility, 33-45. Disponible en: <http://siteresources.worldbank.org/INTDISMGMT/Resources/buenosaires.pdf>
- Hewitt, K. (1983). *Interpretations of Calamity*. London: Allen and Unwin.
- Heynen, N; H. Perkins; P. Roy (2006). "The Political Ecology of Uneven Urban Green Space. The Impact of Political Economy on Race and Ethnicity in Producing

- Environment Inequality in Milwaukee", *Urban Affairs Review*, 42 (1): 3-25. Disponible en: [http://www.revista-ambiente.com.ar/ultimos\\_numeros/n91.htm](http://www.revista-ambiente.com.ar/ultimos_numeros/n91.htm)
- Iglesias, A. y A. Martínez (2005). "Elementos jurídico-normativos de la producción urbana sostenible en Argentina. Límites y potencialidades para la ordenación del territorio", *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (72). Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-72.htm>
  - Indovina, F. (1998) "Algunes consideracions sobre la ciutat difusa", *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 33: 21-32.
  - Janoschka, M. (2002). "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización", *EURE*, vol. XXVIII, N°85, pp. 11-29, diciembre, versión electrónica.
  - Janoschka, M. (2003). "Nordelta - ciudad cerrada. El análisis de un nuevo estilo de vida en el gran buenos aires", *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales* Universidad de Barcelona. Vol. VII, núm. 146 (121), agosto.
  - Jaramillo, S. (1999). "El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades latinoamericanas", *Territorios*, 2: 107-124.
  - Jessop, B. y N. Sum (2000). "An Entrepreneurial City in Action: Hong Kong's Emerging Strategies in and for (Inter)Urban Competition", *Urban Studies* 37 (12): 2287-2313.
  - Keil, R. (2003). "Urban Political Ecology", *Urban Geography*, 24 (8): 723-738.
  - Keil, R. (2005). "Progress Report. Urban Political Ecology", *Urban Geography*, 26 (7): 640-651.
  - Kelman, I. (2007). *Natural Disasters Do Not Exist (Natural Hazards Do Not Exist Either)*, Ver. 1. Disponible en: <http://www.ilankelman.org/miscellany/NaturalDisasters.rtf>
  - Keys, A; H. Masterman-Smith, D. Cottle (2006). "The Political Economy of a Natural Disaster: The Boxing Day Tsunami, 2004", *Antipode*, 38 (2): 195-204.
  - Klein, N. (2007). "Respuesta ante los desastres, sólo para los elegidos, *Realidad Económica*. Disponible en: <http://www.iade.org.ar>
  - Kreimer, A.; Kullock, D. y J. Valdés (2001). *Inundaciones en el Área Metropolitana de Buenos Aires*. Washington DC.: Banco Mundial.
  - Kuczynski D. (1993). *El Reconquista. Cronología de un río cercano*. Buenos Aires: Ediciones Letra Buena.
  - Kullock, D; A. Catenazzi y N. Pierro (2001). "Veinte años de debate sobre Planificación urbana. Planificación tradicional, Planificación estratégica y Gestión Participativa", *Cuatro. Revista del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Distrito IV*, 9 (29), 8-19.
  - Lattes, A. y Z. Recchini de Lattes (1992). Auge y declinación de las migraciones en Buenos Aires. En: Jorrat, J. y R. Sautu (comps.), *Después de Germani. Exploraciones sobre la estructura social en Argentina*, Buenos Aires: Paidós.
  - Lavell, A. (1996a). Introducción. En: Franco, E. y A. Lavell (eds.). *Estado, sociedad y gestión de los desastres en América Latina. En busca del paradigma perdido*. Bogotá: La Red, pp. 11-32.
  - Lavell, A. (1996b). Degradación ambiental, riesgo y desastre urbano: problemas y conceptos. En: Fernández, M. A. *Ciudades en riesgo*. Lima: LA RED/USAID.
  - Lavell, A. (2004). "La Red de Estudios Sociales en Prevención de Desastres en América Latina, LA RED: Antecedentes, formación y contribución al desarrollo de

- los conceptos, estudios y la práctica en el tema de los riesgos y desastres en América Latina: 1980-2004". Disponible en: <http://www.desenredando.org>
- Lefebvre, H. (1971 [1970]). *De lo rural a lo urbano*. Barcelona: Península.
  - Lefebvre, H. (1976 [1972]). *Espacio y política*. Barcelona: Ediciones Península.
  - Lefebvre, H. (1978 [1973]). *A reprodução das relações de produção*. Porto: Publicações escorpião.
  - Lefebvre, H. (1991 [1968]). *O direito a cidade*. São Paulo: Editora Moraes.
  - Lefebvre, H. (1995 [1974]). *The Production of Space*. Oxford-UK & Cambridge-USA: Blackwell.
  - Lefebvre, H. (2002 [1970]). *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Editora UFMG.
  - Leff, E. (2003). "La ecología política en América Latina. Un campo en construcción", *Polis, Revista de la Universidad Bolivariana*, invierno, 1(5), 17 p.
  - Libertun, N. (2007). "Gated Communities as a development Municipal Strategy", *Housing Policy Debate*, 18 (3): 607-626.
  - Liernur, J. y F. Aliata (2004). *Diccionario de Arquitectura en Argentina*. Buenos Aires: Clarín Arquitectura.
  - Lindón, A. (1989). *Ciudad de Buenos Aires: producción de espacio urbano en sitios vulnerables a inundación entre 1580-1880*, Tesis de licenciatura, Departamento de Geografía, FFyL, UBA, mimeo.
  - Lindón, A. (1989). La problemática de las inundaciones en áreas urbanas como proceso de ocupación, un enfoque espacio-temporal. El caso de la Ciudad de Buenos Aires. *Actas del II Encuentro de Geógrafos de América Latina. Tomo I, problemática urbana*. Montevideo, 33-43.
  - Lipietz, A. (2003). "A ecologia politica e o futuro do marxismo", *Ambiente & Sociedade*, 5 (2).
  - Lipovetsky, G. (1996). *El crepúsculo del deber. La ética indolora de los nuevos tiempos democráticos*. Barcelona: Anagrama.
  - Lombardo, J. (1999). *Pensamiento urbanístico y desarrollo urbano en la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Instituto del Conurbano/UNGS, Colección Investigación - Serie Informes de Investigación N° 6, p. 66.
  - López Cerezo, J. y J. Luján López (2000). *Ciencia y política del riesgo*. Madrid: Alianza Editorial.
  - Lozier Almazán, B. (1996). "Los planos de Giannini. Un caso de espionaje Británico", *Boletín del Instituto de Estudios Históricos de San Fernando de Buena Vista*, 5: 39-42.
  - Lungo, M. (2005). Globalización, grandes proyectos y privatización de la gestión urbana. En: Carmona, M. (comp.) *Globalización y grandes proyectos urbanos. La respuesta para 25 ciudades*. Buenos Aires: Ediciones Infinito, 48-56.
  - Maestrojuan, P., M. Marino y G. de la Mota (2000). *Enclaves urbanos atípicos en el área metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: OIKOS.
  - Malagnino, E. (2007). "Geoformas", *Atlas Ambiental de Buenos Aires*. Disponible en: <http://www.atlasdebuenosaires.gov.ar/> Consulta 28-3-10.
  - Malvares, I. (1997). *Las comunidades vegetales del Delta del río Paraná. Su relación con factores ambientales y patrones del paisaje*. Tesis doctoral, Facultad de Ciencias Exactas y Naturales, Universidad de Buenos Aires.
  - Manfredi, A. (1999a). "La iglesia de Tigre. Breve reseña", *Círculo de la historia. Archivo histórico del Gran Buenos Aires*, 4 (37) 16-19.



- Manfredi, A. (1999b). "Veraneando en los Pagos de la Costa", *Círculo de la Historia. Archivo Histórico del Gran Buenos Aires*, 5(44): 14-20.
- Mansilla, E. (1996). Notas para una reinterpretación de los desastres. En: Mansilla, E. (ed.). *Desastres: modelo para armar*, Lima: LA RED; pp.: 58-70.
- Mansilla, E. (2000). *Riesgo y ciudad*. México DF.: Universidad Autónoma de México, División de Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura. Disponible en: <http://www.desenredando.org>
- Marandola, E. y D. Hogan (2004). "Natural Hazards: O estudo geográfico de riscos e perigos", *Ambiente e Sociedade*, VII(2), jul/ dez.
- Marcotullio, P. (2003). "Globalisation, Urban Form and Environmental Conditions in Asia-Pacific Cities", *Urban Studies*, 40: 219-247.
- Marcuse, P. (1998). "Sustainability is not enough", *Environment and Urbanization*, 10(2):103-111.
- Marsan, J. (2000). *Registros de alturas hidrométricas máximas en semáforo y puerto de Buenos Aires desde el año 1905 hasta el año 2000*. Mimeo.
- Maskrey, A. (1997). Comunidad y desastres en América Latina: estrategias de intervención. En: Lavell, A. (comp.). *Viviendo en riesgo*. LA RED-FLACSO-CEPRENAC. Bogotá: Tercer mundo editores.
- Meerganz, G. (2006). "Flujos de agua, flujos de poder. La aportación de Erik Swyngedouw al debate sobre los recursos hídricos en Latinoamérica y en el Estado español", *Doc. Anàl. Geogr.*, 47: 129-139.
- Meindl, Ch; D. Alderman y P. Waylen (2002). "On the Importance of the Environmental Claims-Making: The Rol of James O. Wright in Promoting the Drainage of Florida's Everglades in the Early Twentieth Century", *Annals of the Associations of American Geographers*, 94 (4): 682-701.
- Menéndez, A. (coord.) (2005). *Informe Argentina: 2ª comunicación de cambio climático "vulnerabilidad de la zona costera"*. (Punto 2.5 Avance del frente del Delta).
- Miele, S. (2008). *O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo*. São Paulo: Labor Edições, 96 p.
- Mignaqüi, I. y D. Szajnberg (2003). Tendencias en la organización del espacio residencial en la Región Metropolitana de Buenos Aires en los noventa. En: Bertonecello, Rodolfo y Ana Fani A. Carlos (comp.). *Procesos territoriales en Argentina y Brasil*. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires/ Universidade de São Paulo, pp.91-115.
- Mitchell, J. (1999). Natural disasters in the context of mega-cities. En: Mitchell, J. *Crucibles of Hazard: Mega-cities and disasters in transition*, UNU, 544.
- Molotch, H. L. (1976). "The city as a growth machine", *The American Journal of Sociology*, 82: 309- 331.
- Moraes, A. C. R. (1990). "Bases epistemológicas da questão ambiental: o método", *Orientação*, 8: 43-48. Instituto de Geografía, Departamento de Geografía, USP.
- Moraes, A. C. R. y W. M. da Costa (1987). *Geografía crítica. A valorização do espaço*. São Paulo: Editora HUCITEC.
- Moral, L. del (1997). "El agua en la organización del espacio urbano: el caso de Sevilla y el Guadalquivir". *Doc. Anàl. Geogr.* 31: 117-127.
- Morello, J. (1980). Normas ecológicas para el desarrollo del Bajo Delta. *Seminario sobre planeamiento y manejo de áreas inundables*. Corrientes.

- Morello, J. et al. (2000). "Urbanization and the consumption of fertile land and other ecological changes: the case of Buenos Aires", *Environment & Urbanization*, 12 (2): 119-132.
- Morello, J. y A. Rodríguez (2001). "Parasitismo y mutualismo entre Buenos Aires y la Pampa: Adiós Pampa mía", *Encrucijadas*, 10: 80-89.
- Muxí, Z. (2004). *La arquitectura de la ciudad global*. Barcelona: G. Gili.
- Natenzon, C. (1995). "Catástrofes naturales, riesgo e incertidumbre", *Serie de Documentos e Informes de Investigación N° 197*. Buenos Aires: FLACSO.
- Natenzon, C. et. al. (2003). Las dimensiones del riesgo en ámbitos urbanos. Catástrofes en el Área Metropolitana de Buenos Aires. En: Bertonecello, R. y A. F. A. Carlos (comp.) *Procesos territoriales en Argentina y Brasil*. Buenos Aires: Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires, 255- 276.
- Natenzon, C.; M. Escolar y P. Tsakoumagkos (1988). Algunos límites ideológicos, económicos y conceptuales del discurso ecológico ambiental. En: Yanes, L. y A. M. Liberali (comp.). *Aportes para el Estudio del Espacio Socioeconómico II*. Buenos Aires: El Coloquio, pp.182-201.
- Neiff, J. (2003). *Humedales de Latinoamérica*. La Habana, CYTED, Subprograma XVII - Red Iberoamericana de Humedales.
- Nel-Lo, O. y F. Muñoz (2004). El proceso de urbanización. En: Romero, J. (coord.). *Geografía Humana. Procesos, riesgos e incertidumbres en un mundo globalizado*. Barcelona: Ariel, pp.: 255-332.
- Nordelta SA. (2006). Exposición de Nordelta SA (en power point). *V Jornadas de Desarrollo Suburbano*, Buenos Aires. Predio de La Rural, Septiembre.
- Núñez, T. et al., (2004). "Agentes públicos y privados en la construcción de un desarrollo sustentable. Tigre: las dos caras de la ciudad global", *Revista THEOMAI* (2), UNQ.
- O'Connor, J. (2001). *Causas naturales. Ensayos del marxismo ecológico*. México: Siglo XXI.
- O'Connor, J. (2002). ¿Es posible el capitalismo sostenible? En: Alimonda, H. *Ecología política, naturaleza, sociedad y utopía*. Buenos Aires: CLACSO, p. 27-52.
- O'Connor, M. (1994). "El mercadeo de la naturaleza. Sobre los infortunios de la naturaleza capitalista", *Ecología política*, (Barcelona), 7: 15-34.
- O'Keefe, P.; K. Westgate; B. Wisner (1976). "Taking the Naturalness out of Natural Disasters". *Nature*, 260: 566-567.
- Oliver Smith, A. (1994). "Perú, 31 de mayo, 1970: Quinientos años de desastre", *Desastres y Sociedad*, Enero-Julio, (2) 2, 2-15.
- Oszlak, O. (1991). *Merecer la ciudad: los pobres y el derecho al espacio urbano*. Buenos Aires: Humanitas.
- Oszlak, O. (1982) *La Formación del Estado Argentino: Orden, Progreso y Organización Nacional*. Buenos Aires: Editorial de Belgrano, Editorial PAIDOS.
- Paiva, V. (1996). "Entre miasmas y microbios: la Ciudad de Buenos Aires bajo la lente del higienismo. Buenos Aires 1850-1890". *Área*, 4: 23- 31.
- Paiva, V. et. al. (2000). "Countries y barrios cerrados. Algunas sugerencias relativas a la gestión sustentable de estos emprendimientos. El caso de Manzanares, Pilar, Buenos Aires", *Revista Theomai*, vol. 2.

- Paoli, C. y R. Giacosa (2003). Caracterización del riesgo hídrico con relación a las inundaciones y a las crecidas y lluvias de diseño. En: Maiola, Orlando et. al. -eds- *Inundaciones en la región pampeana*. La Plata: EDULP, p. 49-64.
- Parraguez Sánchez, L.; G. Rodríguez Loza y M. Santander Bellei (2006). "¿Cómo se piensa la ciudad? Análisis crítico de un siglo de gestión y planificación urbana", *Eure*, 32 (96): 135-140.
- Perahia, R. (2005). "Los emprendedores inmobiliarios agentes urbanos del crecimiento metropolitano (1990-2004)", *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (16). Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-16.htm>
- Pereyra, F. (2002). Evolución geológica de la región. En: Borthagaray, J. (comp.): *El Río de la Plata como territorio*. Buenos Aires: Ediciones Infinito; pp. 15-50.
- Pereyra, F. (2004). "Geología urbana del área metropolitana bonaerense y su influencia en la problemática ambiental", *Revista de la Asociación Geológica Argentina*, 59 (3): 394-410.
- Pereyra, F. et al. (2001). Caracterización del medio físico de la Ciudad de Buenos Aires y su Área Metropolitana. Buenos Aires: Consejo del Plan Urbano Ambiental.
- Pérez Picazo, M. T. y G. Lemeunier (1990). Introducción. En: Pérez Picazo, M. T. y G. Lemeunier (ed.). *Agua y modo de producción*. Barcelona: Editorial Crítica/Historia del mundo moderno, p. 21-53.
- Pérez, J. (1999). "El plan director. Antecedentes para una ciudad ambiental", *Ambiente*, 23 (80): 15-19.
- Pesci, R. (2003). "Siete ciudades siete. Luces y sombras de 7 ciudades en búsqueda de la sustentabilidad", *Ambiente*, 91.
- Pierini, L. (1982). *Reseña histórica de la Calle Cazón*. Tigre: Museo de la Reconquista, Municipalidad de Tigre.
- Pintos, P. (2009). Urbanizaciones cerradas polderizadas en la Región Metropolitana de Buenos Aires y sus efectos sobre ecosistemas estratégicos. Primeras notas de investigación. *Actas del 2º Congreso de Geografía de las Universidades Nacionales. La geografía ante la diversidad socio-espacial contemporánea*, 15 al 18 de septiembre de 2009, Santa Rosa, Argentina. Publicación en soporte digital (CD).
- Pérez, P. (1994). *Buenos Aires Metropolitana. Política y gestión de la ciudad*. Buenos Aires: Bibliotecas Universitarias-CEAL-CENTRO.
- Pérez, P. (1995). "Actores sociales y gestión de la ciudad", *Ciudades* No 28. RNIU. México: RNIU.
- Pérez, P. (2004). "Instituciones Políticas y Gestión Urbana en el Área Metropolitana de Buenos Aires", *Cadernos PROLAM/USP*, 3 (2): 73-87.
- Pérez, P. (2006). "La privatización de la expansión Metropolitana de Buenos Aires", *Economía, sociedad y territorio*, 5 (21): 31-54.
- Pradilla Cobos, E. (2004). "Ciudad de México: los caminos de la privatización de lo urbano". *Ciudades*, 64: 57-62.
- Pradilla Cobos, E. (2005). "La extinción de la planificación urbana". *Ciudades*, 66: 15-22.
- Prat, M. C.; J. N. Salomón, E. Gentile y C. Natenzon (1998). *El Delta del Paraná: aspectos naturales y antrópicos*. Bordeaux: Universidad De Michel de Montaigne-Bordeaux.

- Prudkin, N. y D. Di Petri (2001). Las inundaciones en el AMBA: análisis ecológico. En: Kreimer, A., D. Kullock y J. Valdés -eds-: *Inundaciones en el Area Metropolitana de Buenos Aires*. Washington DC: The World Bank-Disaster Management Facility, p.108-122.
- Pyckenhayn, J. (2000). "Tramas geográficas en las utopías de Sarmiento", *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 6, abril. Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn-62.htm>
- Ríos, D. (2002). *Vulnerabilidad, urbanizaciones cerradas e inundaciones en el partido de Tigre, durante el período 1990-2001*. Tesis de Licenciatura en Geografía, Departamento de Geografía, FFyL, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires, mimeo.
- Ríos, D. (2005). "Planificación urbana privada y desastres de inundación. Las urbanizaciones cerradas polderizadas en el Municipio de Tigre, Buenos Aires", *Economía, Sociedad y Territorio*, 5, 17: 63-83
- Ríos, D. (2006). "Cambios en la producción del espacio urbano residencial en la periferia de la Ciudad Metropolitana de Buenos Aires: un estudio de caso en el municipio de Tigre", *Estudios demográficos y urbanos*, sep- dic, vol. 21, N° 3 (63): 701-729.
- Ríos, D. (2009). "Espacio urbano y riesgo de desastres: la expansión de urbanizaciones cerradas sobre áreas inundables de Tigre (Argentina)", *Ambiente & Sociedade*, 12(1), jan-jun.
- Ríos, D. y A. Murgida (2004). "Vulnerabilidad cultural y escenarios de riesgo por inundaciones", *GEOUP*, 16: 181-192.
- Ríos, D. y P. Pérez (2008). "Urbanizaciones cerradas en áreas inundables del municipio de Tigre: ¿producción de espacio urbano de alta calidad ambiental?", *Eure*, 34(101): 99-119.
- Robertson, M. (2000). "No net loss: wetland restoration and the incomplete capitalization of nature", *Antipode* 32(4): 463-493.
- Rodríguez, C. et al. (2008). Intervención-no intervención. Ciudad y Políticas Públicas en los procesos de renovación del Área Sur de la Ciudad de Buenos Aires. En: Herzer (ed.). *Con el corazón mirando al sur*. Buenos Aires: Espacio Editorial, p. 45-97
- Roitman, S. (2004). "Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica", *Revista de Geografía Norte Grande* (32): 5-19.
- Roitman, S. (2008). "Planificación urbana y actores sociales intervinientes: el desarrollo de urbanizaciones cerradas", *Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008. Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/78.htm>
- Romero, J. L. (2000). La ciudad burguesa. En: Romero J. L. (Comp.), *Buenos Aires. Historia de cuatro siglos*. Buenos Aires: Editorial Altamira, p. 9-17.
- Romero, J. L. (2004 [1976]). *Latinoamérica. Las ciudades y las ideas*. Buenos Aires: Siglo XXI.
- Rossi, A. (2000). "Un proyecto que evoluciona en el tiempo", *Ambiente*, segunda época, Año XXIII, 80: 20-22.
- Roswell, E. (1997). "Rius i ciutats: amenaces i potencialitats", *Doc. Anàl. Geogr.*, 31: 23-34.

- Ruiz Moreno de Bunge, S. (2004). *Tigre y las verdes islas del Delta*. Buenos Aires: El Autor.
- Sabatini, F.; G. Cáceres y J. Cerdá (2001). "Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción", *Eure* 82(27): 21-42.
- Sadañiowski, I. (2003). *El problema de las inundaciones en la cuenca del Río Reconquista: la represa Ingeniero Carlos F. Roggero, y las funciones ecológicas*. Tesis de licenciatura en Ecología Urbana, UNGS, Los Polvorines. Disponible en: [http://www.urbaed.ungs.edu.ar/recursos\\_bibliografia\\_tesis\\_ICO.htm](http://www.urbaed.ungs.edu.ar/recursos_bibliografia_tesis_ICO.htm)
- Salio, V. (1997). *Pronóstico de Sudestadas en el Río de La Plata*. Tesis de Licenciatura en Ciencias de la Atmósfera, Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Exactas y Naturales, Departamento de Ciencias de la Atmósfera. Mimeo.
- Saltiel, G. y L. Romano (1997). "Situación ambiental en la cuenca hídrica del Río Reconquista (2º parte). Plan de gestión de los sedimentos", *Ingeniería Sanitaria y Ambiental*, 32: 29-36.
- Salvatori, G. (2002). Grandes obras en el Río. Dragado e hidrovía. En: Borthagaray, J. M. (Comp.). *El Río de la Plata como territorio*. Buenos Aires: ediciones infinito, FADU-UBA, Furban.
- Sánchez, F. (2001). *A reinvenção das cidades para um mercado mundial*. São Paulo. Tese Doutorado em Ciências: Geografia Humana. FFLCH, Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo.
- Sánchez, F. y R. Moura (2005). "Ciudades-modelo: estrategias convergentes para su difusión internacional", *EURE*, 31(93): 21-34.
- Santana, P. de (1999). A mercadería verde: a natureza. En: Damiani, A. et. al. (org.). *O Espaço no fim de século: a nova raridade*, São Paulo: Contexto, 91-109.
- Santos, M. (1979). *Economía espacial: críticas e alternativas*. São Paulo: Hucitec.
- Santos, M. (1994). *Técnica, espaço e tempo: globalização e meio técnico-científico-informacional*. São Paulo: HUCITEC.
- Santos, M. (2000). *La naturaleza del espacio. Técnica y tiempo. Razón y emoción*. Barcelona: Ariel.
- Santos, M. y M. L. Silveira (2001). *O Brasil: Território e sociedade no início do século XXI*. Rio de Janeiro- São Paulo: Record.
- Saurí, D. (2006). "Nota necrológica. Gilbert F. White (Chicago, 1911-Boulder, Colorado, 2006)", *Doc. Anàl. Geogr.*, 48: 13-14.
- Scalpini, N. (2004). *Crónicas canaleras. Recorrido histórico por los tiempos de Canal San Fernando*. Buenos Aires: Dunken.
- Schávelzon, D. (2002). *Arquitectura para la esclavitud: Una historia silenciada*. Buenos Aires: Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas, FADU, UBA.
- Scobie, J. (1986 [1974, versión en inglés]). *Buenos Aires. Del centro a los barrios. 1870-1910*. Buenos Aires: Solar.
- Scobie, J. y A. Ravina (2000). El centro, los barrios y el suburbio. En: Romero J. L. (Comp.), *Buenos Aires. Historia de cuatro siglos*. Buenos Aires: Editorial Altamira, p. 167- 187.
- Scotti, E. (2000). *Legislación urbanística. Provincia de Buenos Aires*. La Plata: Scotti editora.

- Seabra, O. (1987). *Os meandros dos rios nos meandros do poder: Tietê e Pinheiros-Valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo*, Tese de doctorado en Geografía, FFLCH, Universidade de São Paulo, São Paulo, mimeo.
- Seabra, O. (2008). *A socialização da natureza: rios e várzeas de São Paulo*. Texto de clase inaugural del año electivo 2008, DG-FFLCH-USP (mimeo, suministrado por la autora).
- Silva, H. (1989). "El comercio ilícito en el Río de la Plata", *Todo es Historia*, 260: 70-81.
- Silvestri, G. (2002) Las dos orillas. Obras, proyectos y representaciones en el Río de la Plata. En: Bothagaray, J. M. (comp.). *El Río de la Plata como territorio*. Buenos Aires: Ediciones Infinito, FADU, Furban.
- Silvestri, G. (2003). *El color del río. Historia cultural del paisaje del Riachuelo*. Bernal: Colección Las Ciudades y las ideas, Universidad Nacional de Quilmes.
- Silvestri, G. y A. Gorelik (2000). Ciudad y cultura urbana, 1976-1999: el fin de la expansión. En: Romero, José Luis y Luis Alberto Romero (directores), *Buenos Aires, historia de cuatro siglos*. Buenos Aires: Altamira.
- Smith, N. (2002). "New Globalism, New Urbanism. Gentrification as a Global Urban Strategy", *Antipode*, 34 (3): 434-457.
- Smith, N. (2006). "There's no such thing as a natural disaster", *Understanding Katrina: Perspectives from the Social Sciences*. Disponible en: <http://understandingkatrina.ssrc.org/Smith/>
- Smith, N. (2008 [1984]). *Uneven Development: Nature, Capital and Production of Space*. Athens/London: University of Georgia Press.
- Steinberg, T. (2001). "The secret history of natural disaster", *Environmental hazards*, 3: 31-35.
- Suárez, F. y R. Lombardo (2004). "Pitting the polluted against the flooded: water resource management Tigre, Buenos Aires", *Environment & Urbanization*, 16(2):185-198.
- Svampa, M. (2001). *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires: Editorial Biblos.
- Swyngedouw, E. (1999). "Modernity and Hibridity: nature, regeneracionismo, and the production of the Spanish waterscape: 1890-1930", *Annals of the Association of American Geographers*, 89 (3): 443-465.
- Swyngedouw, E. (2004). *Social Power and the Urbanization of Water*. Londres: Oxford University.
- Swyngedouw, E. y N. Heynen (2003). "Urban Political Ecology, justice and the Politics of Scale", *Antipode*, 35 (5): 898-918.
- Swyngedouw, E.; F. Moulaert, A. Rodríguez (2002). "Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy". *Antipode*, 34 (3): 542-577.
- Swyngedouw, E.; Kaika, M. y E. Castro (2002). "Urban water: A political ecology perspective", *Built Environment*, 28 (2): 124-137.
- Thomas, T. (1994). *A ecologia do absurdo*. Lisboa: Edições Dinosaurio.
- Thuillier, G. (2005). "El impacto socio-espacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires", *Eure*, 31 (93): 5-20.
- Torres, H. (1993). *El mapa social de Buenos Aires (1940-1990)*. Buenos Aires: Ediciones de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo.

- Torres, H. (2001). "Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990", *Eure*, 27 (80): 33-56.
- Torrielli, E. (2001). *Historias tigreñas*, Secretaría de Gobierno, Subsecretaría de Cultura y Turismo. Municipalidad de Tigre.
- Traverso de Allen, M. (1998). "Pleito limítrofe (San Fernando y Tigre)", *Boletín del Instituto de Estudios Históricos de San Fernando de la Buena Vista*, 7: 79-85.
- Troncoso, O. (2000). Las nuevas formas del ocio. En: Romero, J. L. y L. A. Romero (eds.), *Buenos Aires. Historia de cuatro siglos*. Buenos Aires: Altamira, 285-294.
- Udaondo, E. (2001 [1942]). *Reseña histórica del Partido de Las Conchas*. Tigre: Municipalidad de Tigre (reedición autorizada por el Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires).
- UNPFA (2007). Estado de la población mundial. Nueva York.
- Vainer, C. (2000). Pátria, empresa e mercadería. Notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. En: Arantes, O., Vainer, C. B. y Maricato, E. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. São Paulo: Vozes.
- Vales, L. (1991). "El oficio de las aguas. Inundaciones en la provincia de Buenos Aires", *Todo es Historia*, 284: 46-55.
- Vapñarsky, C. (2000). *La aglomeración Gran Buenos Aires. Expansión espacial y crecimiento demográfico entre 1869-1991*. Buenos Aires: Eudeba.
- Vázquez Mahía, A. (1999). "La obra en marcha", *Ambiente, Ambiente*, segunda época, Año XXIII, 80: 23-26.
- Vidal-Koppmann, S. (2006). "La ciudad privada: nuevos escenarios, nuevos actores ¿nuevas políticas urbanas?", *Scripta Nova* (IX), 194: 1-13. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-15.htm>
- Vidal-Koppmann, S. (2007). *Transformaciones socio-territoriales de la región metropolitana de buenos aires en la última década del siglo XX. La incidencia de las urbanizaciones privadas en la fragmentación de la periferia*. Tesis de doctorado, FLACSO, Programa de Doctorado en Ciencias Sociales, 454 p.
- Vilar Castex, C. (2002). Deportes náuticos. La vela. En: Borthagaray, J. M. (Comp.). *El Río de la Plata como territorio*. Buenos Aires: ediciones infinito, FADU-UBA, Furban.
- Volochko, D. (2008). *A produção do espaço urbano e as estratégias reprodutivas do capital. Negócios imobiliários e financeiros em São Paulo*. São Paulo: Labor Edições, 146p.
- Watts, M. (1983). "Hazards and crises: A Political Economy of Drought and Famine in Northern Nigeria", *Antipode*, 15 (1): 24-34
- Westgate, K. y P. O'Keefe (1976). *Natural disasters*, Bradford: Disaster Research Unit-University of Bradford, 205 P
- Wisner, B. (2002). Is There a Geographical Theory of Terror? *Panel Presentation at the Annual Meeting of the Association of American Geographers*. Los Angeles, 19-24 march.
- Yujnovsky, O. (2000). Del conventillo a la 'villa miseria'. En: Romero, J. L. y L. A. Romero (directores): *Buenos Aires. Historia de cuatro siglos*, Tomo II, Altamira, Buenos Aires.
- Zusman, P. (2006). Paisajes en movimiento. El viaje de Sarmiento a los Estados Unidos (1847). *VII Coloquio Internacional de Neocrítica Geografía histórica e historia del territorio*, Centro Histórico de la Ciudad de México, mayo. Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/zusman.htm>

## B. Documentos

- AIACC (2002-2004). *Impact of global change on the coastal areas of Río de la Plata. Sea level rise and meteorological effects. AIACC LA26 Project. (2002-2004).*
- CEPA (1990). *Proyecto de Plan Director de emprendimiento urbano integral Tigre.* La Plata, mimeo.
- CONAMBA (1995). *El Conurbano Bonaerense. Relevamiento y Análisis.* La Plata: Ministerio del Interior del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.
- Defensor del Pueblo de la Nación (2007). *Informe especial: cuenca del río Reconquista. Primera parte.* [www.defensor.gov.ar/informes/reconqres.pdf](http://www.defensor.gov.ar/informes/reconqres.pdf)
- Dirección de Geodesia, MOP, Provincia de Buenos Aires (1959). *Manual de disposiciones usuales para la subdivisión de tierras y presentación de planos, serie primera, N° 10,* La Plata.
- Estudio E3 (1998). *Plan de Manejo Ambiental Integrado de Nordelta.* La Plata, mimeo.
- Fernández, L. (2007). *Evolución y perspectivas de las urbanizaciones cerradas en la Provincia de Buenos Aires.* Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial DPOUT - Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda - Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos. Gobierno de la provincia de Buenos Aires.
- INDEC (1991). *Censo Nacional de Población y Vivienda.*
- INDEC (2001). *Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda.*
- INDEC (2003). *¿Qué es el Gran Buenos Aires?.* Buenos Aires: INDEC. Disponible en: <http://www.indec.gov.ar/nuevaweb/cuadros/4/folleto%20gba.pdf>
- Instituto Agrario Argentino (1943). "Reseñas. Reseña general, histórica, geográfica y económica del partido de Las Conchas (Pcia. de Buenos Aires)", 3 (14).
- Instituto Nacional del Agua (INA) (2002). *Atlas Digital de Los Recursos Hídricos Superficiales de la República Argentina.* Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios; Secretaría de Obras Públicas; Subsecretaría de Recursos Hídricos.
- Kalesnik, F. y C. Kandel (2004). *Reserva de biosfera Delta del Paraná (MAB-UNESCO). Formación en educación para el ambiente y el desarrollo.* Buenos Aires: Municipalidad de San Fernando.
- Latinoconsult SA. (1972). *Estudio integral para el desarrollo del Delta del Paraná Bonaerense.* Provincia de Buenos Aires, Ministerio de Economía, Dirección de Proyectos, Tomo I, Buenos Aires.
- Madero, E. (1895). *Construcción de un canal lateral del Río de la Plata. Propuestas y bases presentadas al H. Congreso de la Nación.* Buenos Aires: Imprenta de la Nación.
- OEA (1993). *Manual sobre el manejo de peligros naturales en la planificación para el desarrollo regional integrado.* Washington, Departamento de Desarrollo Regional y Medio Ambiente de la Organización de Estados Americanos.
- Provincia de Buenos Aires (1933). *Memoria de Obras Públicas de 1932.* La Plata, tomo II.
- UNIREC (2001). *El río Reconquista es parte de nuestra vida. Y a usted le interesa.* UNIREC/MOSP/Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.



## C. Legislación

### Nacional

- Poder Legislativo Nacional. *Ley n° 340. Código Civil.*
- Poder Legislativo Nacional *Ley n° 24.441/95 Financiamiento de la vivienda y la construcción*
- Poder Ejecutivo Nacional. *Ley n° 13.512/44 Ley de Propiedad Horizontal.*

### Provincial

- Poder Legislativo de la Provincia de Buenos Aires. *Decreto-Ley n° 6769/58: Ley Orgánica de las Municipalidades.*
- Poder Legislativo de la Provincia de Buenos Aires. *Ley n° 6.253/60: Conservación de desagües naturales.*
- Poder Legislativo de la Provincia de Buenos Aires *Ley n° 6254/60: Cota mínima para fraccionamientos.*
- Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires. *Decreto-Ley n° 8912/77: Ordenamiento territorial y uso del suelo.*
- Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires. *Decreto-Ley n° 9.297/79: Nuevas normas para el uso de los espejos de agua destinados para fondeadero de embarcaciones.*
- Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires. *Decreto n° 9.404/86: Clubes de campo. Régimen Legal.*
- Poder Legislativo de la Provincia de Buenos Aires. *Ley n° 11.723/95: Ley Integral del Medio Ambiente y los Recursos Naturales.*
- Poder Legislativo de la Provincia de Buenos Aires. *Ley n° 12.257/98: Código de aguas.*
- Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires. *Decreto n° 27/98. Barrios cerrados. Régimen urbanístico.*
- Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires. *Decreto n° 1727/02: Desregulación de Gestión de Urbanizaciones Cerradas.*
- Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires *Ley 3.487/13 de Creación de nuevos centros de población y ampliación de ejidos.*
- Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires *Resolución N°74/97*
- Poder Legislativo de la Provincia de Buenos Aires. *Ley n° 12.257/99 Código de Aguas.*
- Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires

### Municipal

- Ordenanzas, disposiciones y reglamentaciones diversas del DIGESTO de la Municipalidad de Tigre.

## D. Revistas y periódicos consultados

- BA MAG: Buenos Aires Magazine, varios números.
- Revista Galleretas, ediciones del 24 de agosto de 2005 y del 14 de febrero de 2007.
- Revista Nordelta, diversos números de 2005 en adelante.
- Revista Tigris, diversos números de 1999 en adelante.
- Revista Viva del diario Clarín, varios números.
- La Nación Revista, varios números.
- Suplemento *Countries* del diario La Nación (de 1996 en adelante).
- Suplemento *Countries* del diario Clarín (de 1998 en adelante).
- Diario Actualidad de Tigre, varios números.
- Diario Lo Nuestro (de Tigre), varios números.
- Periódico Delta, varios números.

## Artículos de revistas

- Cacciatore, J. (1991). "El ferrocarril del bajo", *Summa*, 282/283, febrero/marzo, 22-24.
- Corona Martínez, A. (1995). "Diseño urbano en Tigre", *Summa +*, 13, Junio-Julio, 46-51.
- Guerra, C. (2000). "Urbanización: el movimiento de suelos", *Revista Tigris*, 3(39):28-29.
- Lanusse, G. (2005). Entrevista al intendente de Tigre Sr. Ricardo Ubieto. Cara a cara con Ubieto, *Revista Tigris*. Disponible en: <http://www.eidico.com.ar/eidico/index/VN-ubieto.pdf>. Consulta 26 de junio de 2006.
- Malbranche, C. (1930). "Lo que será el Tortugas Country Club", *Nuestra Arquitectura*, 2 (17): 655- 662.
- Osorio Arana, A. y M. Brouard Urien (1999). "Lagunas: la importancia de un buen diseño y construcción", *Tigris*, septiembre, 10-11.
- Rodríguez, S. (2000). "Proyecto Río Reconquista", *Vivienda. La revista de la construcción*, 461: 58-65.
- Rossi, A. (2008). "Economía, sociedad y poder en América Latina. Triple legitimación del narcotráfico", *Le monde diplomatique*, X(112): 26- 27.
- "Boating Club San Isidro", *Revista Summa* 35, marzo de 1971.
- "Contaminación", *Revista Galleretas*, la revista de la gente de Nordelta, edición del 12 de abril de 2007.
- "Desastre ecológico en Barrancas (problemas por manutención del lago)", *Revista Galleretas*, la revista de la gente de Nordelta, edición del 13 de abril de 2005, , [www.gallaretas.com.ar](http://www.gallaretas.com.ar)
- "Tiempo libre y equipamiento", *Revista Summa* 35, marzo de 1971.
- "El deterioro ambiental de Tigre", *Revista Summa* 148, 1980.
- "El capitalismo del desastre", 2008, *Revista Ñ*. Disponible en: <http://www.clarin.com/notas/2008/04/26/01659018.html> Consulta: abril de 2008.
- *La Voz de Nordelta*, N° 33, abril de 2009.
- *La voz de Nordelta* N° 18, noviembre de 2007.

## Artículos de diarios

- "Análisis de coyuntura", *Reporte Inmobiliario*, 02/05/2008.
- "Ciudad Satélite en Tigre", *La Nación*, 22/05/1998.
- "Efectos del Temporal. En el Tigre", *La Nación*, 20/08/1914, 11.
- "EIDICO: un modelo único", *Reporte Inmobiliario*, 21/10/07.
- "El drama de un pueblo bajo el agua", *Clarín*, 12/07/2000.
- "El embellecimiento del Tigre. Las obras realizadas por la comisión de fomento", *La Nación*, 17/01/1919.
- "El gobierno tiene todo bajo control, salvo los piquetes", *La Nación* (entrevista a Eduardo Constantini por F. Donovan), Sección Economía, 15/11/2009.
- "El misterio de los pisos en Tigre", *Página 12*, 01/06/03.
- "El misterio de los pisos en Tigre", *Página 12*, 01/06/03.
- "El precio de vivir frente al agua", *Clarín*, 06/11/2009.
- "El puerto de cabotaje de Tigre", *La Nación* 22/07/1933
- "El puerto de cabotaje de Tigre", *La Nación* del 22/07/1933.
- "El puerto de cabotaje proyectado sería una rémora para Tigre. El vecindario opone reparos concluyentes", *El Tigre*, 23/07/1933.
- "El saldo trágico de las inundaciones. Serios daños en Tigre", *La Nación*, 28/07/1958, *La Nación*, 29/07/1958.
- "El temporal", *La Nación*, 19/08/1914, 9.
- "En Tigre faltan algunas personas en sus domicilios", *La Nación*, 17/04/1940, 21.
- "En Tigre", *La Nación*, 29/07/1958, 6.
- "Fortune lanzó su primer proyecto inmobiliario en Buenos Aires", *La Nación*, Sección Economía, 21/06/2007.
- "Inundación del 1914", *La Nación*, 20/08/1914.
- "La acción comunal", *La Prensa*, 15/10/1978.
- "La de ayer fue la crecida más alta que se registró hasta ahora en la Capital", *La Nación*, 16/04/40, 1.
- "La zona del Delta ha sido duramente afectada por la inundación del lunes último", *La Nación*, 19/04/1940, 8.
- "Las inundaciones y su saldo trágico", *La Nación*, 28/07/1958, 8.
- "Los miembros de la comisión de ayuda hicieron una recorrida por el Delta", *La Nación*, 21/04/1940, 12.
- "MAT- Museo de Arte de Tigre", *Actualidad. El periódico de Tigre*, 29/10/2009.
- "Nuevas oficinas llegan a Tigre", *La Nación*, Sección Economía, 23/11/09.
- "Obras básicas para eliminar la incomunicación", *La Prensa*, 15/10/78: 7.
- "Obras del nuevo acceso a Tigre", *Zona Norte Diario Online*, 21/12/09.
- "Progresan el gigantesco complejo urbano a levantarse en Tigre", *La Prensa*, Suplemento especial, 15/10/1978.
- "Quintas sobre el río Tigre", *La Prensa*, 20/05/1930.
- "Seis son los muertos por la sudestadas", *Clarín*, Información General, 14/11/1989.
- "Serios daños en Tigre", *La Nación*, 28/07/1958, 10.
- "Shopping y oficinas en Tigre", *La Nación*, Suplemento Countries, 26/09/06.
- "Tendencia: agua que cotiza", Suplemento Countries, *La Nación*, 05/01/2008.
- "Toda la zona ribereña fue azotada por la inundación", *La Nación*, 16/04/1940, 8.

- "Una nueva ciudad en el Tigre, símbolo de la Argentina del futuro", *La Prensa*, Suplemento especial, 17/07/77.
- "Una nueva ciudad gigante en el Tigre", *La Prensa*, Suplemento especial, 17/07/77.
- "Los pioneros", *Ámbito Urbano (Ámbito Financiero)*, noviembre de 2000).
- Suplemento Countries, *Clarín*, 07/11/09.
- Suplemento Countries, *Clarín*, 14/02/10.
- Tapa, *Revista Noticias*, 8/11/2003.

## E. Cartografía

- Archivo de la Dirección Provincial de Hidráulica (1915). Estudio y Proyecto de un Canal desde Ingeniero Maschwitz FCCA al río Luján, escala 1: 5.000.
- Archivo de la Dirección Provincial de Hidráulica (1986). Plano de Sistematización de la cuenca media e inferior del río Reconquista. Primera etapa. Dirección de Hidráulica, MOSP, 1986.
- Claps, A. (1906). *Desagüe de los bañados de Tigre y San Fernando. Proyecto de construcción de un canal entre el río Luján y Bancalari*. Escala 1: 1.250. La Plata: Dirección de Hidráulica, Caminos y Pavimentos del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires.
- Claps, A. (1913). Proyecto del canal de navegación y desagües entre los ríos Las Conchas y Luján en prolongación del Canal San Fernando. Escala 1: 5.000. La Plata: Dirección de Hidráulica, Caminos y Pavimentos del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires.
- Edelberg, G. (1939). "Plano catastral del Partido de Las Conchas". Buenos Aires.
- Google Earth, Imagen satelital, 26/12/08, Spot 5, Lat/long (centre): -34.4013/-58.4357.
- Instituto Geográfico Militar (IGM) *Carta topográfica "San Fernando"*, edición actualizada 1959. Escala 1: 50.000; hoja 3560-12-2 y 3557-7-1.
- Instituto Geográfico Nacional (IGN) (2000). *SIG-250*, IGN.
- Lynch J. (1871). *Plano de terreno de la propiedad del Sr. Gral. Don Ángel Pacheco*, Archivo de la Dirección de Geodesia del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires.
- Municipalidad de Tigre- Dirección de Catastro de la Secretaría de Obras Públicas. Copias de fotografías aéreas. Escala: 1: 20.000; fecha de toma aproximada: junio de 2000.
- Provincia de Buenos Aires- Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa (1927). *Plano General de mensura de "Las Conchas"*. Escala: 1:20.000, La Plata, Dirección de Geodesia, catastro y mapa, MOP, Provincia de Buenos Aires.
- Provincia de Buenos Aires- Dirección de Hidráulica (1943). *Partido de Las Conchas. Mercado de Frutos de Tigre. Planimetría*, escala: 1:1.000, La Plata: Dirección de Hidráulica, Ministerio de Obras Públicas.
- Provincia de Buenos Aires- Dirección de Hidráulica (1945). *Plano "Partido de Las Conchas. Arroyo: Las Tunas y Guazunambí. Planimetría general y catastro*. Escala 1: 5.000, La Plata, Dirección de Hidráulica, MOP, provincia de Buenos Aires.

- Provincia de Buenos Aires- Dirección de Hidráulica (1948). *Ampliación del Mercado de Frutos de Tigre. Planimetría*. Escala: 1:1.000, La Plata: Dirección de Hidráulica, Ministerio de Obras Públicas.
- Provincia de Buenos Aires- Ministerio de Obras Públicas (1931). *Nueva forma planimétrica para el terreno del Mercado de Frutas de Tigre. Lindero con los terrenos del Dr. Gustavo Frederking*". Escala: 1: 1.000, La Plata.
- Romero J. (1820). *Plano topográfico de los arroyos del Tigre y Las Conchas*. Departamento de Investigaciones Históricas y Cartográficas, Dirección de Geodesia, Ministerio de Obras y Servicios Públicos, Provincia de Buenos Aires. Escala gráfica en varas.
- Romero, J. M. (1863). *Plano del pueblo de Las Conchas. Levantado de orden superior por el Agrimensor J. M. Romero*. Escala 1:8.000. La Plata: Archivo de Geodesia, plano 225-25-1; también duplicado 10, partido de Tigre.
- Servicio de Hidrografía Naval Argentina (SHN). *Fotografía aéreas. Vuelo Rosario-Punta Pierdras; recorrido: n° 3; Fotos n°: 069 -070-071 -072*. Escala: 1: 40.000; fecha de toma: junio de 1991.

## F. Archivos consultados

- Biblioteca "Tornquist" del Banco Central de la República Argentina.
- Biblioteca de Geografía del Instituto de Geografía de la FFyL-UBA.
- Biblioteca de la Academia Nacional de Historia.
- Biblioteca de la Sociedad Central de Arquitectos (SCA) "Alejandro Christophersen".
- Biblioteca de la Universidad de La Plata.
- Biblioteca del "Museo de la Reconquista" de Tigre.
- Biblioteca del Archivo General de la Nación.
- Biblioteca del Archivo Histórico Provincial "Dr. Ricardo Levene".
- Biblioteca del Congreso de la Nación.
- Biblioteca del Consejo Federal de Inversiones- CFI.
- Biblioteca del Diario La Razón.
- Biblioteca del Instituto de Arte Americano-FADU-UBA.
- Biblioteca Popular "Juan Madero" de San Fernando.
- Biblioteca Ravignani, FFyL- UBA.
- Departamento Cartográfico de Geodesia, Provincia de Buenos Aires.
- Departamento de Investigaciones Históricas y Cartográficas, Dirección de Geodesia, Provincia de Buenos Aires.
- DIGESTO, Municipalidad de Tigre
- Dirección de Saneamiento y Obras Hidráulicas, Provincia de Buenos Aires.

## G. Sitios Web consultados

### *Sitio oficiales*

- Municipio de Tigre: [www.tigre.gov.ar](http://www.tigre.gov.ar)
- Gobierno de la Provincia de Buenos Aires: [www.gba.gov.ar](http://www.gba.gov.ar)
- Instituto Nacional de Estadística y Censos: [www.indec.gov.ar](http://www.indec.gov.ar)

*Sitios de empresas desarrolladoras de UCs*

- Nordelta: [www.nordelta.com](http://www.nordelta.com)
- Consultatio: [www.consultatio.com.ar](http://www.consultatio.com.ar)
- EIDICO: [www.eidico.com](http://www.eidico.com)
- J.P. Urruti y asociados: [www.jpu.com.ar](http://www.jpu.com.ar)
- Pentamar: [www.pentamar.com](http://www.pentamar.com)
- Supercemento: [www.supercemento.com.ar](http://www.supercemento.com.ar)
- DYOPSA: [www.dyopsa.com.ar](http://www.dyopsa.com.ar)
- San Isidro Agropecuaria SA.: [www.epexo.com.ar/pacheco/](http://www.epexo.com.ar/pacheco/)
- Club Náutico Hacoaj : [www.hacoaj.org.ar](http://www.hacoaj.org.ar)
- TGLT SA.: [www.tglt.com.ar](http://www.tglt.com.ar)
- DYPSA: [www.dypsainternacional.com](http://www.dypsainternacional.com)
- Caputo: [www.caputosa.com.ar](http://www.caputosa.com.ar)
- Cynodon: [www.cynodon.com.ar](http://www.cynodon.com.ar)
- Dactylon: [www.dactylon.com.ar](http://www.dactylon.com.ar)

*Sitios de inmobiliarias*

- Gloria Fiorito: [www.gloriafiorito.com.ar](http://www.gloriafiorito.com.ar)
- O'Reilly, Torrado & Sanguinetti: [www.otys.com.ar](http://www.otys.com.ar)
- María de Tigre: [www.mariadetigre.com.ar](http://www.mariadetigre.com.ar)
- Grondona y asociados: [www.grondonayasociados.com.ar](http://www.grondonayasociados.com.ar)
- Castex: [www.castex.com.ar](http://www.castex.com.ar)
- Tizado: [www.tizado.com](http://www.tizado.com)
- Mieres: [www.mieres.com.ar](http://www.mieres.com.ar)

*Sitios de instituciones asociadas con las UCs*

- CEDU: [www.cedu.com.ar](http://www.cedu.com.ar)
- FACC: [www.facc.com.ar](http://www.facc.com.ar)

*Sitios de revistas especializadas en UCs*

- Revista Nordelta: [www.revistanordelta.com](http://www.revistanordelta.com)
- Revista digital Gallaretas. De la gente de Nordelta: [www.gallaretas.com.ar](http://www.gallaretas.com.ar)
- Tigris: [www.revistatigris.com.ar](http://www.revistatigris.com.ar)
- Durban: [www.jpu.com.ar](http://www.jpu.com.ar)
- Casa & Country: [www.viviendascountry.com.ar](http://www.viviendascountry.com.ar)
- Verde country: [www.verdecountry.com](http://www.verdecountry.com)

*Sitios de periódicos nacionales*

- Clarín: [www.clarin.com](http://www.clarin.com)
- Infobae: [www.infobae.com](http://www.infobae.com)
- La Nación: [www.lanacion.com](http://www.lanacion.com)
- Página 12: [www.pagina12.com](http://www.pagina12.com)
- Reporte Inmobiliario: [www.reporteinmobiliario.com](http://www.reporteinmobiliario.com)
- Ámbito Financiero: [www.ambitoweb.com](http://www.ambitoweb.com)

*Otros sitios:*

- Estudio Segura: [www.estudio-segura.com.ar](http://www.estudio-segura.com.ar)
- INFO HABITAT: [www.infohabitat.com.ar/web/](http://www.infohabitat.com.ar/web/)
- Empresa *Fish & Lakes SRL.*: [www.lagosylagunas.com](http://www.lagosylagunas.com)
- Club Delta Argentino: [www.clubdeltaargentino.com.ar](http://www.clubdeltaargentino.com.ar)

## H. Entrevistas

- Entrevista a antiguo vecino de Tigre, diciembre de 2007.
- Entrevista a funcionario que participó de la administración del ex intendente Oscar Giordano, 3 de diciembre de 2007.
- Entrevista a la Arq. Cecilia Botelli (Departamento de Proyectos de Nordelta SA.), 3 de diciembre 2007.
- Entrevista a la Ing. Alicia Gamino (Departamento de Límites y Restricciones al Dominio, Dirección de Usos y Aprovechamiento de los Recursos Hídricos, ADA), 25 de septiembre de 2006.
- Entrevista a la Ing. Hebe Martina (Departamento Evaluación de Proyectos, Dirección de Usos y Aprovechamiento de los Recursos Hídricos, ADA), 25 de septiembre de 2006.
- Entrevista a la Sra. Graciela Perrone (Directora del Instituto de Estudios Históricos de Tigre), 3 de octubre de 2008.
- Entrevista a la Sra. Liliana Gallizzi (Directora de Planeamiento y Obras Particulares del municipio de Moreno), 10 de agosto de 2005.
- Entrevista a la Sra. María de Leber (Inmobiliaria Leber Bienes Raíces, Tigre), 29 de julio de 2006.
- Entrevista a personal de la Secretaría de Política Ambiental, diciembre de 2006.
- Entrevista a personal del Centro de Servicios Las Tunas, 21 de junio 2005.
- Entrevista a personal directivo de Pentamar S.A., noviembre de 2007.
- Entrevista a personal técnico de la empresa Nordelta S.A., noviembre y diciembre de 2007.
- Entrevista a Sra. Marcela (Inmobiliaria María de Tigre SA.), 30 de noviembre de 2007.
- Entrevista a Sres. Juan Ferro, Graciela Perrone y Martha Jamardo, (Instituto de Estudios Históricos de Tigre), 21 de noviembre de 2006.
- Entrevista a un vecino de una UC con conocimientos técnicos, noviembre de 2006.
- Entrevista a vecino de la UC Santa María de Tigre, julio de 2005.
- Entrevista a vecino de la UC Santa María de Tigre, noviembre de 2006.
- Entrevista al Arq. Alberto Barbieri (Obras Particulares de la Municipalidad de Tigre), 29 de noviembre de 2006.
- Entrevista al Arq. Alfredo Garay (Subsecretario de Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos), 23 de noviembre de 2006.
- Entrevista al Arq. Guillermo Swanck (Subsecretario de Desarrollo Urbano y Política Ambiental del municipio de Tigre), 13 de diciembre de 2006.
- Entrevista al Arq. Mario Rodríguez Salas (Departamento de Asistencia Técnica, Dirección de Programación y Gestión Municipal, Subsecretaría de Asuntos

Municipales, Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires), 28 de septiembre de 2006.

- Entrevista al Arq. Pedro Pesci (integrante de CEPA, La Plata), 7 de septiembre de 2005.
- Entrevista al Arq. Raúl Zamparini y al Sr. Guillermo Belloti (propietarios y vecinos de la UC Santa María de Tigre), 29 de julio de 2005.
- Entrevista al Arq. Rubén Pesci (director de la Fundación CEPA, La Plata), 14 de diciembre de 2006.
- Entrevista al Dr. Ingeniero Ángel Menéndez (especialista en Ingeniería Hidráulica), 2 de junio de 2009.
- Entrevista al Ing. Leandro Mugetti (Director de Proyectos, Dirección de Saneamiento y Obras Hidráulicas, Subsecretaría de Obras Públicas, Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios), 8 de diciembre de 2006.
- Entrevista al Ing. Marcelo Gaviño Novillo (experto en ingeniería hidráulica y partícipe de: a) en el Plan Director realizado por la CEPA para las empresas Supercemento y DYOPSA, y b) el Plan de Manejo Ambiental para Nordelta SA.), 10 de noviembre de 2006.
- Entrevista al Ingeniero Jerónimo Martínez (Gerente de Proyectos de Pentamar SA.), 30 de noviembre de 2007.
- Entrevista al Sr. Guillermo Bellotti (habitante de la UC Santa María de Tigre), 16 de noviembre de 2006.
- Entrevista al Sr. Osvaldo Serantes (Inmobiliaria Serantes Propiedades), 29 de julio de 2006
- Entrevista al Sr. Pedro Segura (Presidente de la Asociación Vecinal -AVN- Nordelta), 15 de diciembre de 2006.
- Entrevista personal del Área de Catastro de la Municipalidad de Tigre, octubre de 2008.
- Entrevista personal del Área de Catastro de la Municipalidad de Tigre, 7 de enero de 2010.
- Entrevistas al Esc. Eduardo Boló Bolaños (Gerente de Escribanía Boló Bolaños), 3 de diciembre 2007.



## **ANEXOS**

I. Características físico-naturales de los bañados de Tigre

II. Cronología de desastres por inundación en Las Conchas/Tigre (1612- 2000)

III. Asentamientos y villas miseria en los bañados de Tigre (2006)

IV. Datos sistematizados sobre las nuevas formas urbanas en los bañados de Tigre

V. Figuras

## ANEXO I

### Características físico-naturales de los bañados de Tigre

Desde el punto de vista geomorfológico, el área ocupada por el municipio de Tigre integra el sector terminal de la Pampa Ondulada, planicie loésica poco elevada sobre el nivel del mar que desciende suavemente sobre el río de la Plata. La llanura pampeana conforma, a nivel regional, la terraza alta o meseta que culmina en la barranca al pie de la cual se desarrolla la terraza baja. La barranca o escarpa de erosión es también un elemento regional presente en todo el frente del Plata, que en el área de Tigre se desdibuja y se interna tierra adentro debido a la presencia del río Reconquista (Pereyra, 2004).

Precisamente, el Reconquista es el río más importante del área, junto al Luján. Ambos presentan importantes terrazas y planicies aluviales, las que están muy modificadas por la acción humana, llegando inclusive a presentarse márgenes sobreelevados y albardones artificiales. En esta zona las napas freáticas son muy someras (menos de 1 m de profundidad), lo cual genera inconvenientes para la construcción (Pereyra, 2004).

La terraza baja es la que más interesa a los fines de esta Tesis. Se trata de una faja de terrenos bajos originada en la acumulación estuárica que comprende, a su vez, varias geoformas originadas en la dinámica de regresiones e ingresiones marinas, la última de las cuales se produjo en el Holoceno, entre 6.000 y 9.000 años antes del presente. Esta ingesión del mar se produjo de forma rápida y alcanzó cotas de hasta 6 m, provocando el desplazamiento del ambiente estuárico aguas arriba, la retracción de los cursos de agua y el corrimiento de la línea de costa hacia el Noreste (Pereyra, 2002). Durante la ingesión se depositaron materiales finos y expandibles (arcillas grises), lo cual supone un problema de consideración para la realización de fundaciones.

Entre las geoformas de la terraza baja se destaca, en primer lugar, el albardón costero, ubicado cerca del río, al que le siguen los *paleocordones litorales* y la *paleollanura intermareal* (Malagnino, 2007). Los paleocordones litorales, también llamados cordones de conchillas, se presentan como una sucesión de crestas paralelas de relieve mínimo desarrolladas especialmente en las cercanías de las desembocaduras de los ríos Luján y Reconquista -de la existencia de conchillas deriva el nombre original de este río (Pereyra *et al.*, 2001). Cada uno de los cordones está separado del siguiente por una depresión, que, en el caso del río Luján, ha ejercido un fuerte control sobre el tramo final de su recorrido.

La paleollanura intermareal se extiende al NE, a continuación de los paleocordones, y su máxima expresión se presenta en el cauce final del río Luján (Malagnino, 2007). En esta zona se pueden observar típicos canales de marea, que solían permanecer anegados durante la marea alta y que luego quedaban expuestos al bajar las aguas del estuario (Pereyra *et al.*, 2001). Por su cota, bajo gradiente y complejidad geomórfica, este sector de la terraza baja es el más afectado por las sudestadas, pudiendo permanecer inundados durante varios días (Pereyra, 2004). Dada la baja energía, se depositaron sedimentos arcillosos, lo cual favoreció el desarrollo de vegetación hidrófila de juncos y plantas similares, configurando la típica formación de bañado (Pereyra *et al.*, *op. cit.*).

El bañado es, desde el punto de vista ecosistémico, una forma particular de humedal, esto es, un ecosistema de transición (entre lo estrictamente acuático y lo estrictamente terrestre) que “permanece inundado o saturado con agua durante importantes períodos del año” (Fernández, 2002: 23). El bañado puede definirse como un ambiente acuático extenso, de carácter semi permanente y de profundidades generalmente menores al metro; tiene abundante vegetación emergente, generalmente herbácea y tierna (Neiff, 2003).

En el caso de estudio, este bañado tiene características similares a los actuales bajíos ribereños del Delta, si bien su génesis es diferente (Faggi y Haene, 2007). Se

caracterizan por presentar comunidades formadas casi exclusivamente por herbáceas altas, dominadas por pocas especies (Fernandez, 2002), como es el caso del ya mencionado junco, la totora, la espadaña y la paja brava; estos parches de vegetación se complementan con acuáticas flotantes en los sectores anegados de forma permanente (Faggi y Haene, op. cit.). En el límite de la terraza baja con la barranca también pueden existir especies indicadoras de la presencia de sales –remanentes de la ingesión marina.

En tanto humedal, el bañado cumple una serie de servicios ambientales para la población. En el caso de Tigre, según Fernández (2002), los servicios que presta este humedal son los de regulación hidrológica, de depuración de aguas, de refugio de biodiversidad y de expresión de valores culturales, recreativos y residenciales. Se debe tener en cuenta, sin embargo, que las sucesivas modificaciones que se han venido produciendo en el bañado y sus ambientes relacionados (albardón, ríos que desaguan en él) desde fines del siglo XX han puesto en cuestión estos servicios.

En primer lugar, los *servicios de regulación hidrológica* se cumplen a partir de la capacidad del humedal de retener y amortiguar las aguas de crecida de los cursos de agua del área. El río Reconquista, por su parte, cumple la función de drenaje de las lluvias que caen en las zonas urbanizadas del AGBA, descargándolas en el río Luján, sobre la planicie estuárica, donde son retenidas en el bañado (Fernández, 2002).

La función de *depuración de aguas* está reservada a los grandes ríos (Paraná y de la Plata) que, gracias a su enorme caudal, logran diluir la carga contaminante que les llega de la mayor área urbana del país. A la inversa, el vuelco casi siempre indiscriminado de efluentes industriales y cloacales ha puesto en jaque la viabilidad de los ríos Reconquista y Luján, cuyas aguas se encuentran entre las más contaminadas del país (Fernández, 2002).

Los servicios de *refugio de biodiversidad* se restringen sobre todo a los albardones, donde persiste una elevada riqueza de especies vegetales (Fernández, 2002) que a la

vez sostiene la función de corredor y refugio de la fauna. Otro tanto ocurre con los pajonales de juncos y los pequeños cursos de agua, sean estos naturales o artificiales (canales).

Finalmente, los *servicios culturales, recreativos y residenciales* son de carácter indirecto y se asocian a varias cuestiones. En primer lugar, los pulsos de inundación del sistema Paraná-Plata condicionaron en gran parte el asentamiento sobre las terrazas bajas y las islas del Delta; al mismo tiempo, la complejidad hídrica del área ha proporcionado, en diferentes momentos históricos, diferentes recursos turísticos o recreativos a la población del AGBA, sobre todo. Una tercera cuestión, de más reciente aparición, es la valoración del área como sustento para la producción de emprendimientos urbanos (Fernández, 2002).

## ANEXO II

<b>Cuadro N° 1: Cronología de desastres por inundación en Las Conchas/Tigre (1612-2000)</b>			
<b>Fecha de ocurrencia del desastre (año, día y mes)</b>	<b>Altura del agua</b>	<b>Forzante</b>	<b>Fuente</b>
1612	s/d	s/d	Ruiz Moreno de Bunge (2004).
1748	s/d	s/d	Ruiz Moreno de Bunge (2004).
1805 (5 y 6 de feb.)	Alrededor de 5 m	Sudestada	Udaondo (2001)
1820 (19 y 20 ago.)	Alrededor de 5 m	Sudestada y creciente del río Las Conchas	Udaondo (2001).
1841	s/d	Sudestada	La Nación, 21/08/14, 11
1883	--	Creciente del río Las Conchas	García de Ferraggi (2001).
1895	s/d	Sudestada	La Nación, 20/08/14, 11
<b>Pasaron 6 años entre 1905 (año en que el SHN comenzó a medir las alturas hidrométricas en el semáforo y Puerto de Buenos Aires) y 1911</b>			
1911 (9 dic.)	3,6 m	Sudestada	Marsan (2000).
1914 (19 ago.)	3,9 m	Sudestada (4° más importante).	La Nación, 19/08/14, 8; La Nación 20/08/14, 11; Marsan (2000).
<b>Pasaron 7 años sin inundaciones importantes entre 1914 y 1921</b>			
1921 (4 oct.)	3,64 m	Sudestada	Marsan (2000).
1922 (10 jul.)	3,89 m	Sudestada (5° más importante).	Marsan (2000).
1923	--	Creciente del río Las Conchas	Ocampo, citado por Sadañowski (2003).
<b>Pasaron 13 años sin inundaciones importantes entre 1923 y 1936</b>			
1936	--	Creciente del río Las Conchas	Ocampo, citado por Sadañowski (2003).
1940 (15 y 16 de abr.)	4,65 m (para Marsan 2000 fue de 4,44 m)	Sudestada (la más importante según registros tomados desde 1905) sumada a lluvia de 90 mm.	La Nación 16/04/40, 1. La Nación, 16/04/40, 8. La Nación, 16/04/40, 9. La Nación, 17/04/40, 21. La Nación, 19/04/40, 8. La Nación, 21/04/40, 12. Marsan (2000).
1942	--	Creciente del río Las Conchas	Ocampo, citado por Sadañowski (2003).
<b>Pasaron 10 años sin inundaciones importantes entre 1942 y 1952</b>			
1952; 1954; 1955 y 1957	--	Crecidas del Reconquista	Ocampo, citado por Sadañowski (2003).
1958 (27 y 28 jul.)	3,81m	Sudestada (6° más importante) y fuertes lluvias	La Nación, 28/07/58, 8. La Nación 28/07/58, 10. La Nación 29/07/58, 6. Marsan (2000)
1959 (18 y 19 feb.)	s/d	Sudestada y creciente del Paraná	Marsan (2000)
1959 (14 y 15 abr.)	3,75m	Sudestada y persistentes lluvias	Marsan (2000)
1959 fines de	--	Creciente del río	Sadañowski (2003).

abril -comienzos de mayo		Reconquista	
1959 (18 al 20 jul.)	--	Creciente del río Reconquista por fuerte lluvia de 125mm	Kuczynski (1993).
<b>Pasaron 8 años sin inundaciones importantes entre 1959 y 1967</b>			
1967 (8 al 10 oct.)	3,35m	Sudestada leve pero con fuertes lluvias	Kuczynski (1993); Marsan (2000)
1971;1972 y 1974	--	Crecidas del río Reconquista	Según Ocampo, citado por Sadañowski (2003).
<b>Pasaron 8 años sin inundaciones importantes entre 1974 y 1982</b>			
1982 (16 sep.)	--	Creciente del Reconquista por lluvias de 115 mm	Kuczynski (1993).
1983 (28 sep)	3,55m	Sudestada	Marsan (2000)
1985 (31 may)	--	Creciente del Reconquista por lluvias de 308 mm y fallo tecnológico de la represa	Kuczynski (1993).
1985 (13 al 16 nov)	--	Creciente del Reconquista por lluvias de 120mm y fallo tecnológico de la represa	Kuczynski (1993).
1986 (5 y 6 oct)	--	Creciente del Reconquista por lluvias	Kuczynski (1993).
1988 (23 al 28 may.)	--	Creciente del Reconquista por lluvias que superan los 330 mm	Kuczynski (1993).
1989 (12 nov.)	4,06m	Sudestada (2º más importante)	Marsan (2000)
1993 (7 feb.)	3,95m	Sudestada (3º más importante)	Marsan (2000) Periódico Delta, 8/2/1993.
<b>Pasaron 7 años sin inundaciones importantes entre 1993 y 2000</b>			
2000 (10 may.)	3,59 m	Sudestada	Marsan (2000); Clarín,12/07/2000; Giménez Grondona (2001)
<b>Hasta la fecha de escritura de esta Tesis han pasado casi 10 años sin inundaciones importantes</b>			
Fuente: elaboración propia en base a fuentes bibliográficas y periodísticas diversas.			
Nota: s/d: sin datos; -: no corresponde.			

## ANEXO III

Cuadro N°1: Asentamientos y villas miseria en los bañados de Tigre (2006)					
Nombre	Ubicación (localidad)	Año de origen	Tenencia de la tierra	Cantidad de habitantes	Superficie
El Ahorcado (V)	R. de Milberg	1986	Fiscal-municipal	810	4,8 ha.
Costilla (V)	R. de Milberg	1965	Privada	270	2,9 ha.
S/N 2 (V)	R. de Milberg	Posterior a 2003	s/d	259	0,8 ha.
Andalucía (V)	R. de Milberg	1975	Privada	940	2,9 ha.
Juan Pablo II (A)	R. de Milberg	1990	Privada	2.025	7,5 ha.
El Lucero (A)	R. de Milberg	1960	Privada	1.440	10,6 ha.
Alge (A)	R. de Milberg	1970	Privada	2.340	14 ha.
Empleados de comercio (A)	Benavidez	1975	Privada	194	1,6 ha.
Banco Nación (A)	Benavidez	1965	Privada	324	3,6 ha.
Barrio IRSA (A)	Benavidez	1995	Privada	1.800	41 ha.
La Mascota (A)	Benavidez	1995	Privada	675	8,1 ha.
Las Tunas (V)	Gral. Pacheco	1990	Privada	12.474	38,5 ha.
Las Tunas Arroyo (V)	Gral. Pacheco	1990	Privada	3.467	10,7 ha.
Las Quintas (A)	Gral. Pacheco	1995	Privada	2.700	5,5 ha.
Liniers (A)	Tigre	Durante la década de 1950	Privada	6.750	27,3 ha.
El Garrote (V)	Tigre	Durante la década de 1960	Fiscal-nacional	3.500	6,8 ha.
Los Tábanos (A)	Tigre	Durante la década de 1960	Privada	s/d	5,8 ha.
Cina-Cina (A)	Troncos del Talar	Durante la década de 1980	Privada	1.393	12,9 ha.
Cina-Cina 2 (A)	Troncos del Talar	Durante los primeros años de la década de 1990	Privada	1.447	13,4 ha.
El Indio (V)	Troncos del Talar	Posterior al 2003	Fiscal-Provincial	648	2 ha.
Bajo de Pacheco 2 (A)	Gral. Pacheco	s/d	Privada	194	0,6 ha.
<b>Totales</b>				<b>43.650</b>	<b>221,3 ha</b>

Fuente: elaboración propia en base a información de INFOHABITAT, [www.infohabitat.com.ar](http://www.infohabitat.com.ar), consulta: 12/02/10; información brindada por funcionarios de la Municipalidad e información recogida en trabajo de campo mediante entrevistas.

Nota: (A): Asentamiento; (V): Villa miseria; s/d: sin dato.



## ANEXO IV

Cuadro N° 1: Urbanizaciones cerradas construidas (o en construcción) en los bañados de Tigre				
Nombre	Año de compra de tierras y/o inauguración	Superficie en hectáreas	Cantidad de lotes	Grupo empresarial desarrollador
Boat Center	1977	22	160	Do Ocampo SA.
Club de Campo Náutico Hacoaj	1981	180	360	Club Náutico Hacoaj
Marinas Golf	1991	40	--- (190 Deptos.)	Salpe. SA. (Flia. Ignoto)
Tigre Chico	1993	2	42	S d.
La Escondida	1994	13	143	Mieres Propiedades
Pacheco Golf Country Club	1994	104	340	San Isidro Agropecuaria SA. (Flia. Puppo).
Chingolo 102	1995	1	20	s/ d.
Laguna del Sol	1995	100	742	Urruti & Asoc.
San Jacinto	1995	1	14	Boló Bolaños Propiedades
Santa María de Tigre	1995	118	720	EIDICO
Tigre Joven	1995	3	44	s/ d.
Altamira	1996	66	162	EIDICO
Isla del Sol	1996	8	108	s/ d.
Nordelta	1996	1643 <sup>1</sup>	5.000 (aprox.) <sup>2</sup>	Nordelta SA.
Santa Marina	1996	1	9	s/ d.
Urb. Rincón de Milberg - Las Palmas	1996	11	74	Mieres propiedades
Urb. Rincón de Milberg - Los Álamos	1996	12	241	Mieres propiedades
Urb. Rincón de Milberg - Los Ceibos	1996	10	188	Mieres propiedades
Urb. Rincón de Milberg - Los Ombúes	1996	12	109	Mieres propiedades
Urb. Rincón de Milberg - El Jacarandá	1996	8	145	Mieres propiedades
Rincón de la Costa	1997	37	170	s/ d.
Santa Bárbara	1997	232	1347	EIDICO
Santa Catalina-Villa Nueva	1997	126	633	EIDICO
Santa María	1997	1	22	s/ d.
Barrancas de San José	1998	24	282	Ganzábal y Zorraquín
San Isidro Labrador- Villa	1998	164	844	EIDICO

<sup>1</sup> Último dato brindado por Lic. Eduardo Constantini en una nota sobre Nordelta en noviembre de 2009.

<sup>2</sup> Cálculo aproximado en base al desarrollo alcanzado por Nordelta, a la fecha de escritura de esta tesis, considerando los barrios cerrados existentes más los proyectados, según el master plan que se presenta en la página web de ese emprendimiento.

<b>Nueva</b>				
<b>Talar del Lago I</b>	1998	80	667	Urruti & Asoc.
<b>Pinar de Tigre</b>	1999	2	60	Sarría Propiedades
<b>San Andrés</b>	1999	36	133	s/d.
<b>Talar del Lago II</b>	1999	80	581	Urruti & Asoc.
<b>Green Point Village</b>	2000	8	97	S d.
<b>Santa Clara-Villa Nueva</b>	2000	80	280	EIDICO
<b>San Agustín-Villa Nueva</b>	2002	45	284	EIDICO
<b>El Encuentro</b>	2003	110	529	EIDICO/ Urruti & Asoc.
<b>San Francisco-Villa Nueva</b>	2004	95	573	EIDICO
<b>San Gabriel-Villa Nueva</b>	2004	56	355	EIDICO
<b>San Rafael-Villa Nueva</b>	2004	57	374	EIDICO
<b>Santa Teresa-Villa Nueva</b>	2004	68	398	EIDICO
<b>El Atardecer-Nuevo Milberg</b>	2006	17	283	Mieres Propiedades
<b>La Laguna-Nuevo Milberg</b>	2006	16	108	Mieres Propiedades
<b>Lagos del Norte</b>	2006	22 (1º etapa) 80 totales	141 (1º etapa)	Pentamar
<b>San Juan-Villa Nueva</b>	2006	22	87	EIDICO
<b>Albanueva</b>	2007	84	310	Bulbarella Construcciones SA.
<b>Náutico Delta Chico</b>	2007	10	38 (también incluiría deptos)	Náutico Delta Chico SA. (US\$ 18 mill.).
<b>La Comarca</b>	2008	37	396	Mieres Propiedades
<b>Los Robles Village</b>	2008	3	---(84 Deptos)	Grondona y Asoc.
<b>UC en predio de la ex-ASTARSA</b>	2008	32	s.d. (incluye lotes y deptos)	TGLT Real Estate (US\$ 50 mill).
<b>UC en predio del ex-Boat Park</b>	2008	40	103 (también incluiría deptos)	San Isidro Agropecuaria SA. (Flia. Puppo).
<b>Barbarita</b>	2009	38	270	Urruti y Asoc.
<b>Totales</b>	<b>49</b>	<b>4.035</b>	<b>18.070</b>	

Fuente: elaboración propia, en base a: Suplemento Countries de los diarios La Nación y Clarín; revistas de los desarrolladores (Nordelta, Tigris, Durban, etc.); páginas web de medios especializados (verdecountry.com; urbanizaciones.com; etc.), Ríos (2002).

Nota: s/d: sin dato.

Cuadro N° 2: Edificios en los bañados de Tigre (viviendas, hotelería y oficinas)				
Nombre del emprendimiento	Año de compra de tierras y/o fundación	Cantidad de edificios y de pisos	Cantidad de Departamentos, de ambientes y/o de m2 construidos totales	Grupo empresario (monto en US\$ invertido)
Marinas Golf <sup>3</sup>	1991	6 de 15 pisos (1° etapa: 3 torres; 2° etapa: 2 torres y 1 hotel 5 estrellas)	190 deptos de 3 a 5 ambientes	Salpe SA. (Flia. Ignoto) (US\$ 200 mill)
Complejo Village I Club de Campo Náutico Hacoaj	1995	8 de 3 pisos	80 deptos	Club Náutico Hacoaj
Tigre Park	1998	2 de 3 pisos	60 deptos. Sup. Tot: 5.000 m2	Sánchez Elía-Sepra/ Hug SA.
Torres de Tigre	1999	2 de 15 pisos	80 deptos de 45 a 60 m2	Mieres Propiedades
Condominios de Santa María de Tigre	2000	1 de 3 pisos	48 deptos de 83 a 123 m2	EIDICO
Riverside Towers	2000	1 de 17 pisos	136 deptos de 2 a 4 ambientes. Sup. Total: 21.000 m2	Riverside Towers SA (CAPUTO SA., 50% acciones) (US\$ 11 mill).
Condominios de la Bahía de Portezuelo-Nordelta	2001	8 de 7 pisos	117 deptos 2 a 5 amb. de 35 a 106 m2 Sup. Tot: 8.200 m2	Nordelta SA.
Dormies Lagunas-Santa Bárbara	2001	5 de 4 pisos	160 deptos de 35 a 100 m2	EIDICO
Terrazas de Santa Bárbara	2001	5 de 4 pisos	100 deptos de 66 a 91 m2	Pentamar
JAI Towers	2004	3 de 25 pisos	171 deptos. De 1 hasta 3 dormitorios c/dependecia (56 a 219 m2) Sup. total: 24.200 m2	ANSA Capital Corporation (capitales israelíes)/Club Náutico Hacoaj/CRIBA (US\$ 25 mill)
Paseo de la Bahía-Nordelta	2004	2 de 4 pisos	Deptos de 60 m2 promedio (uso profesional y vivienda) Sup. total: 15.700 m2	Estudio Aisenson
Plaza Portezuelo-Nordelta	2005	6 de 3 pisos	180 deptos. (50 a 120 m2) Sup. Tot: 11.200 m2	San Martín de Tours (firma vinculada a Consultatio SA.) (US\$ 11 mill).

<sup>3</sup> Este emprendimiento es una UC de 40 hectáreas formado por edificios de departamentos, por lo que ha sido contabilizado tanto en la figura de UC como la de edificio.

Terrazas de la Bahía-Nordelta	2005	2 de 5 pisos	128 deptos de 1 a 3 amb.	Dirikon SA. (US\$ 12 mill)
Complejo Village II Club de campo Náutico Hacoaj	2006	5 de 3 pisos	55 deptos	Club Náutico Hacoaj
Miradores de la Bahía-Nordelta	2006	7 de 5 a 7 pisos	170 deptos de 2 a 4 ambientes (de 75 a 180 m <sup>2</sup> ) Sup. Tot: 22.000 m <sup>2</sup>	EMDESA/Fortune international
Praia- Nordelta	2006	1 de 5 pisos	102 deptos de 95 a 160 m <sup>2</sup>	Gloria Fiorito (Firma vinculada a Consultatio SA.)
Santa María Park	2006	4 de 1 a 2 pisos	37 ofic. Promedio 45 m <sup>2</sup> Sup. Tot: 4.100 m <sup>2</sup>	Pentamar (US\$ 3 mill.)
Torres de las banderas	2006	2 de 35 pisos	512 deptos. De 2 a 4 amb (de 60 a 130 m <sup>2</sup> )	Marolda Inmuebles SA/ EIDICO (US\$ 50 mill).
La Roseta Golf Residences-Nordelta	2007	6 de 5 a 8 pisos	280 deptos de 2 a 4 ambientes (de 70 a 270m <sup>2</sup> ). Sup. total: 40.000 m <sup>2</sup>	EMDESA/Fortune international (capitales USA) (US\$ 150 mill)
Los Naranjos	2007	3 de 2 pisos	84 deptos de 2 a 4 ambientes	Urruti y Asoc.
Marinas del Portezuelo-Nordelta	2007	5 de 6 pisos	235 deptos. de 50 a 180 m <sup>2</sup> . Sup. Total: 25.000 m <sup>2</sup>	Herisa Sudamericana SA. (US\$ 24 mill).
Milberg Village	2007	7 de 3 pisos	200 deptos. Sup. total: 19.000 m <sup>2</sup>	Mieres Propiedades
Náutico Delta Chico	2007	4 de 8 pisos	80 deptos de 2 a 4 amb (80 y 150 m <sup>2</sup> )	Náutico Delta Chico SA.
Row-Palcos de Rowing	2007	2 de 27 pisos	296 Deptos de 60 a 270 m <sup>2</sup>	DYPSA Internacional Realty/ EIDICO (US\$ 26 mill. 1° torre)
Terrazas de la Reconquista	2007	4 de 4 pisos	64 deptos de 1 a 3 amb.	Noi desarrollos SA.
Tigre Village	2007	2 de 4 pisos	48 deptos de 2 y 3 ambientes	S. d.
Vila Vela- Santa Clara- Villa Nueva	2007	3 de 4 pisos (1° etapa)	54 deptos de 134 a 275 m <sup>2</sup>	EIDICO (US\$ 12 mill en su 1° etapa)
Hotel Intercontinental Nordelta Buenos Aires	2008	2 de 6 pisos	140 habitaciones, 80 condominios y 59 loft para oficinas Sup. total: 33.000 m <sup>2</sup>	Intercontinental Hotels Group/ Obras de Arquitectura SA (US\$ 25 mill).
Los Robles Village	2008	6 de 3 pisos	84 deptos de 3 a 4 amb (108 a 160 m <sup>2</sup> )	Grondona y Asoc.
Mirador del Norte	2008	1 de 6 pisos	24 deptos de 2 a 3 ambientes	L. J. Ramos Brokers

				Inmobiliarios
Nuevo Tigre Hotel	2008	1 de 4 pisos	130 habitaciones	Propietarios de ASATEJ (Flia. Lafosse) (US\$ 15 mill.)
Albanueva	2009	3 de 3 pisos (1° etapa) 17 en total (2° etapa)	48 deptos de 107 a 260 m <sup>2</sup> (1° etapa)	Bulbarella Construcciones SA.
Boulevard Reconquista	2009	2 de 5 pisos	25 deptos de 2 a 3 amb.	S. d.
Del lago Condominium-Nordelta	2009	2 de 5 pisos	48 deptos de 1 a 4 amb (42 a 119m <sup>2</sup> )	Di Cio Hnos.
Delta Offices	2009	1 de 2 pisos	59 oficinas de 60 m <sup>2</sup> c/u Sup. Tot: 3.500 m <sup>2</sup>	Daniel Oks.
Faro de Portezuelo-Nordelta	2009	1 de 6 pisos	107 deptos de 1 a 3 amb (40 a 120 m <sup>2</sup> )	Caecsa.
Hotel Ariols Delta Suites	2009	1 de 17 pisos	72 suites Sup. Tot: 6.500 m <sup>2</sup>	Ventié. (US\$ 12 mill)
Puerta Norte I-Nordelta	2009	2 de 6 pisos	163 deptos de oficinas de entre 40 y 100m <sup>2</sup> Sup. Tot: 14.300 m <sup>2</sup>	Dirikon SA. (US\$ 8 mill)
Puerta Norte II-Nordelta	2009	1 de 5 pisos	180 oficinas de 65 m <sup>2</sup> promedio Sup Tot: 12.250 m <sup>2</sup>	Criba/ Dirikon SA. (US\$ 5 mill).
Quartier Nordelta-Centro Urbano Norte-Nordelta	2009	4 de 5 pisos	200 deptos de 80 a 126m <sup>2</sup> Sup. total: 21.800m <sup>2</sup>	Argencons (US\$ 35 mill)
Terrazas al Delta	2009	1 de 12 pisos	72 deptos. de 2 a 4 ambientes	GBF Emprendimientos SA.
Torre Delta	2009	1 de 15 pisos	60 deptos de 2 ambientes	GBF Emprendimientos SA.
<b>Total: 42 emprendimientos</b>		<b>151 torres de 8 pisos promedio</b>	<b>5.035 deptos</b>	<b>US\$ 624 mill.</b>

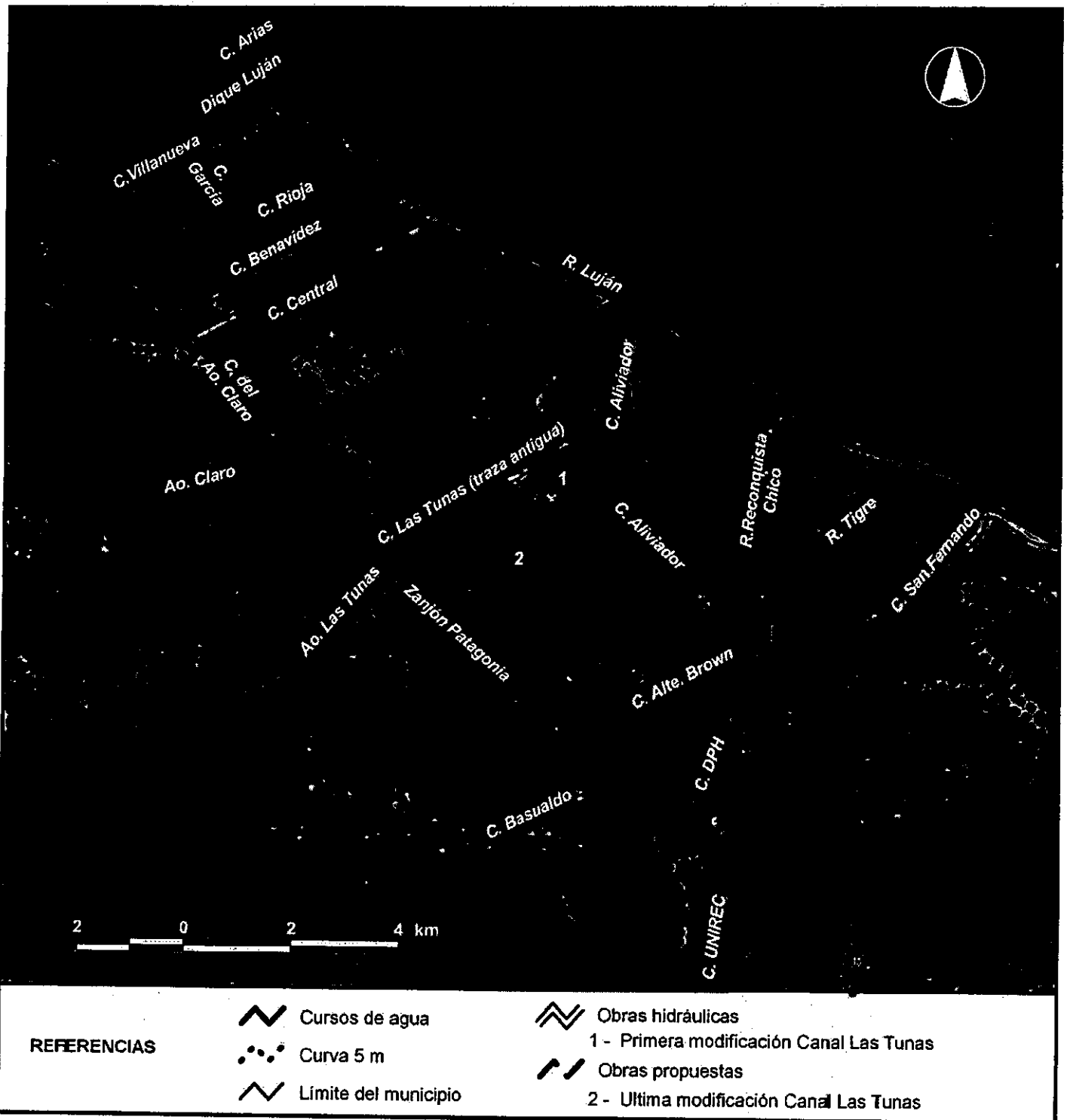
Fuente: elaboración propia en base a: Suplemento Countries de los diarios La Nación y Clarín; revistas de los desarrolladores (Nordelta, Tigris, Durban, etc.); páginas web de medios especializados (verdecountry.com; urbanizaciones.com; fortuna.com; apertura.com.), Ríos (2002).

<b>Cuadro N° 3: Centros comerciales y de entretenimientos en los bañados de Tigre</b>				
<b>Nombre del emprendimiento</b>	<b>Año de compra de tierras y/o fundación</b>	<b>Cantidad edificios y locales</b>	<b>Cantidad de m2 construidos totales</b>	<b>Grupo empresario relacionado (monto en US\$ invertido)</b>
<b>Parque de la Costa (parque temático de diversiones)</b>	1997	Varios edificios	Superficie total de 15 hectáreas (S. d. sobre cantidad de m2 por edificio)	Tren de la Costa SA (Sociedad Comercial del Plata. Familia Scldati) (US\$ 120 mill)
<b>Casino Trilenium</b>	1999	1 edificio de dos pisos	22.000 m2	Boldt SA./Tren de la Costa SA. (Sociedad Comercial del Plata (US\$ 50 mill.))
<b>Centro Comercial Nordelta</b>	2004	3 edificios: a) Shopping Center con 50 locales; b) supermercado Disco y c) Complejo de cines Arteplex con 8 salas	30.000 m2	Cecnor SA. (Grupo Desarrollista y Nordelta SA) (US\$ 30 mill).
<b>Centro Comercial del Sol</b>	2006	3 de 1 piso (40 locales y 31 oficinas)	8.000 m2	Corceyro y Sofier/Ancara SRL.
<b>Centro Comercial Punto Tigre</b>	2006	1 de 1 piso (25 locales)	2.000 m2	De Nerváez y Cia. (US\$ 3 mill).
<b>Paseo Comercial Santa Bárbara</b>	2006	1 de 2 pisos (15 locales y oficinas)	3.500 m2	Pentamar/Sres. Hueyo de Anchorena y Born
<b>Paseo Villa Nueva</b>	2006	1 shopping center, 1 edificio con 150 oficinas, 1 complejo de cines con 8 salas; 1 gran tienda, 1 supermercado, 1 Centro de Salud, etc.	40.000 m2	EIEICO (US\$ 70 mill)
<b>Mini Hipermercado Carrefour</b>	2008	1	3.290 m2	Carrefour US\$ 6 5 mill
<b>Total</b>		16	98.790m2	279,5 millones

Fuente: elaboración propia, en base a: Suplemento Countries de los diarios La Nación y Clarín; revistas de los desarrolladores (Nordelta, Tigris, Durban, etc.); páginas web de medios especializados (verdecountry.com; urbanizaciones.com; fortuna.com; apertura.com.), Ríos (2002).

ANEXO V

Figura N° 1 Obras hidráulicas en los bañados de Tigre (2008)



Fuente: Elaboración propia en base Imagen Google Earth (2008). Diseño: Silvia González

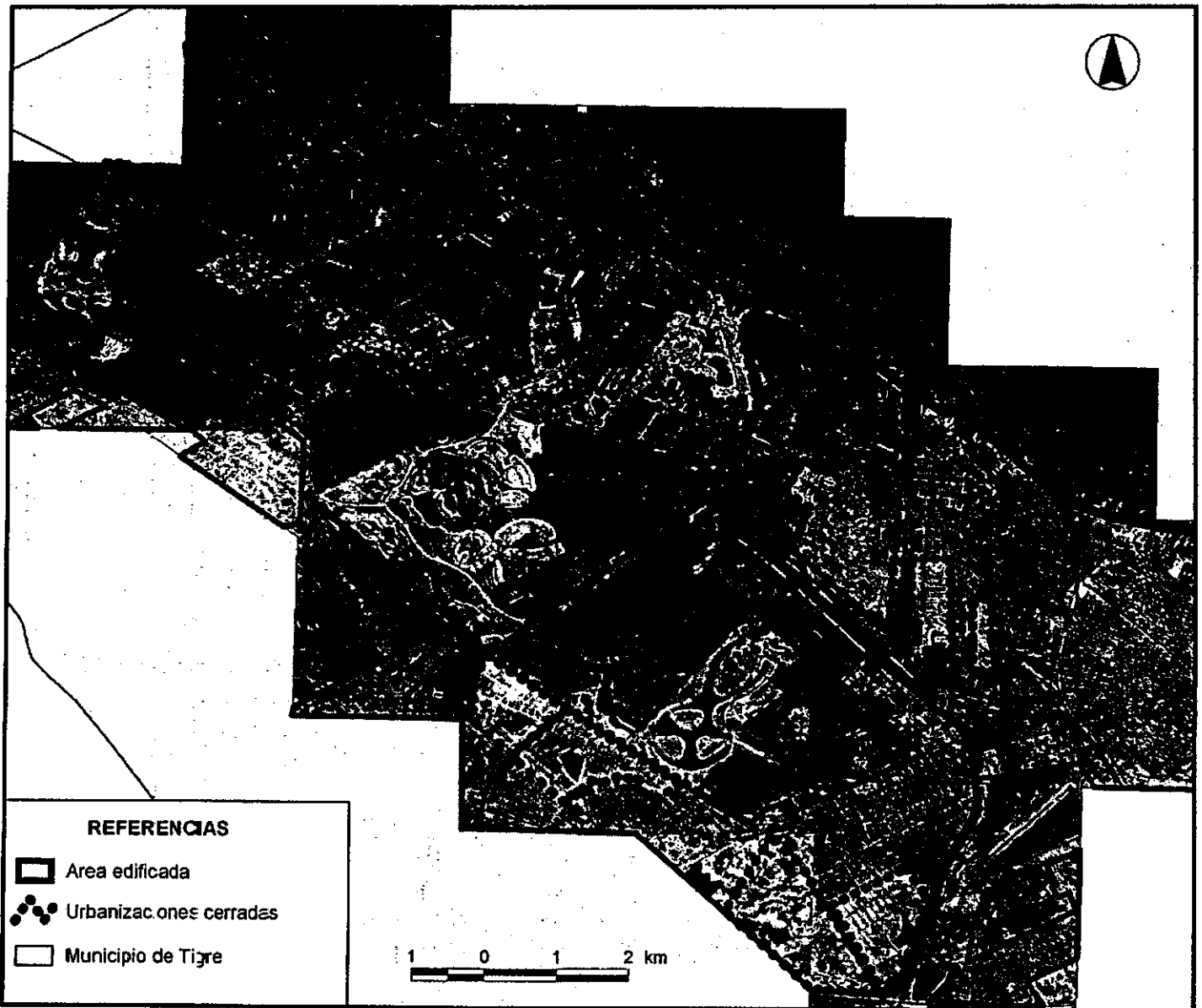
Figura N° 2 Área edificada (UCs y asentamientos u villas) (1991)



Fuente: Elaboración propia en base a fotografías aéreas SHN (1991). Diseño: Silvia González.



Figura N° 3 Área edificada (UCs) (2000)



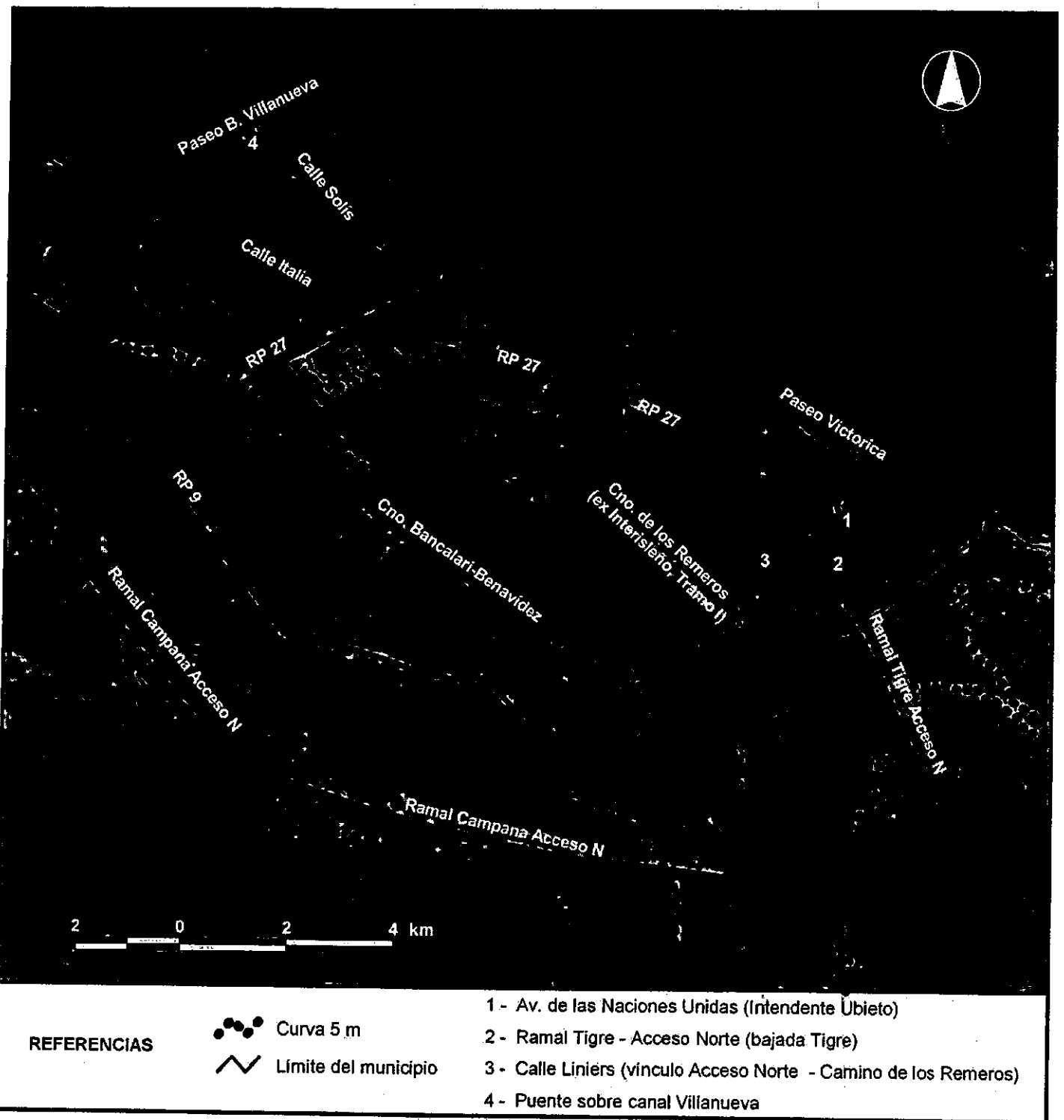
Fuente: Elaboración propia en base a fotografías aéreas Municipio de Tigre (2000). Diseño: Silvia González.

Figura N° 4 Área edificada (UCs y asentamientos u villas) (2008)



Fuente: Elaboración propia en base a imagen Google Earth (2008). Diseño: Silvia González.

Figura N° 5 Obras viales en los bañados de Tigre (2008)



Fuente: Elaboración propia en base Imagen Google Earth (2008). Diseño: Silvia González