

Extractivismo inmobiliario y vulneración de bienes comunes en la cuenca baja del río Luján*

Patricia Pintos**

1. Introducción

Las transformaciones económicas derivadas del largo ciclo del neoliberalismo político-económico iniciado en Argentina hacia mediados de los años setenta serían retomadas bajo el influjo del capitalismo en su fase global, con marcados efectos sobre la dinámica de crecimiento de las ciudades y las modalidades de expansión adoptadas. Los efectos de estos cambios se manifestaron rápidamente a lo largo de toda la geografía del país, y mientras apenas algunos pocos territorios fueron alcanzados por las políticas de apertura, reestructuración y privatización generalizadas, los más resultaron perjudicados, engrosando la espiral de decadencia de las condiciones sociales que abonaría más tarde al proceso de crisis del modelo económico-social de finales de 2001.

La Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) resultó particularmente impactada por estos cambios, muchas de las áreas ligadas al desarrollo industrial del fordismo fueron desactivadas poco a poco y con el correr de los años reconvertidas a los nuevos patrones de consumo bajo el emergente de un conjunto de nuevos artefactos urbanos (malls, shoppings centers y centros de entretenimiento), como parte del repertorio de nuevos usos adoptados por las grandes ciudades bajo el

* La redacción de este artículo toma como punto de partida la ponencia presentada en el XIV Encuentro de geógrafos de América Latina “Reencuentro de saberes Territoriales Latinoamericanos”. Unión Geográfica Internacional; evento realizado en abril de 2013 en la ciudad de Lima, Perú.

** Geógrafa e investigadora del Centro de Investigaciones Geográficas, Instituto de Investigaciones en Humanidades y Ciencias Sociales (IdIHCS) UNLP-CONICET.

influjo de la globalización. Estos cambios llegaron acompañados de una reestructuración espacial del empleo, y de cambios sustantivos en los patrones de movilidad, pero no siempre provistos de una adecuada oferta de transporte.

El nuevo sistema de autopistas construido al fragor de las transformaciones de los años noventa profundizó aún más la tendencia a la periferización de las dinámicas urbanas emergentes, en tanto facilitó el proceso de deslocalización de la industria desde los anillos más próximos al centro del aglomerado e hizo más fluida la tendencia al desplazamiento constante de los bordes urbanos por la presión de formatos residenciales como las urbanizaciones cerradas que si bien no eran del todo nuevos empezaban ya a constituirse en la forma dominante del crecimiento urbano para el mercado formal de la vivienda de los sectores medios y medios-altos.

En este orden de cosas, el territorio metropolitano caracterizado hasta aquí por un tejido típicamente compacto pasó a estar conformado por una suma de fragmentos articulados vis-a-vis con el centro de la ciudad a partir de la oferta de las nuevas vialidades que hicieron cada vez más fluidos los desplazamientos entre los extremos. De pronto la ciudad, o mejor dicho sus bordes, comenzaron a ser desplazados de manera continua a partir de la anexión de vastas superficies de suelo rural productivo, y más recientemente –como viene sucediendo desde hace algo más de una década en el norte de la RMBA– la incorporación de espacios de alta significación ambiental como los territorios de humedales de la cuenca baja del río Luján.

La compulsión urbanizadora sobre estas áreas orientada al segmento premium de la demanda residencial pone de relevancia el carácter que tienen los nuevos desarrollos inmobiliarios. Centrada casi exclusivamente en la satisfacción de este segmento, la apuesta del mercado desarrollador de bienes raíces pasó a estar comandada por la lógica de un modelo especulativo rentista que transformó a la producción de fragmentos urbanos en nuevas formas de hábitat con significación propia y a los territorios receptores en sus meros contenedores físicos, llegando a prescindir de los lugares, de su historia y su cultura (Pintos, 2011).

La tendencia a la ocupación de las planicies de inundación de la cuenca no puede ser analizada exclusivamente desde los cambios en la dinámica inmobiliaria, por el contrario es preciso observar sus efectos sobre los paisajes y bienes patrimoniales comunes de la sociedad metropolitana y muy especialmente la incidencia que ha tenido en esto la desregulación no formalizada –pero ciertamente comprobable

en los hechos- de los marcos de actuación a nivel gubernamental para la aprobación de emprendimientos residenciales en ambientes naturales caracterizados por su extrema fragilidad. Estos son los principales tópicos que se abordan aquí con el propósito de caracterizar los alcances de la problemática.

2. Urbanizaciones cerradas en humedales: acumulación por desposesión a las puertas de la ciudad

Como hemos dicho, la impronta del neoliberalismo en la ciudad se tradujo en nuevas tendencias de crecimiento al amparo de la flexibilización de los requerimientos legales aplicados de hecho en la habilitación de nuevos emprendimientos inmobiliarios. No fue preciso para esto la modificación de los marcos regulatorios, como tampoco de los sistemas de procedimientos vigentes hasta entonces; la retirada del Estado de sus tradicionales funciones de planificación y control y el conocimiento adquirido por las empresas desarrolladoras acerca de los resquicios en los sistemas de tramitación convergieron configurando un nuevo y muy favorable escenario para la difusión de nuevos proyectos inmobiliarios en condiciones sumamente ventajosas para las empresas, aunque muy onerosas -en diversos sentidos- para el conjunto de la sociedad metropolitana.

La anexión de ingentes superficies de suelo al aglomerado se tradujo en una rápida ampliación de la mancha urbanizada bajo la forma de múltiples archipiélagos urbanos conectados entre sí y con la centralidad principal -la ciudad de Buenos Aires- por el sistema de autopistas metropolitanas construido poco tiempo antes. Más tarde sobrevendría la privatización y depredación de recursos valiosos que incluyen a un conjunto de activos ambientales devenidos en codiciados objetos de deseo del mercado de bienes raíces, cuya subordinación a la lógica mercantil de las empresas desarrolladoras los transforma en territorios vulnerados, empobrecidos en su esencia. La naturaleza ofrecida adquiere la forma banalizada de lagunas y canales artificiales, bajo la retórica de la oferta de los deportes náuticos y cuando es posible, de la promesa del acceso directo al río desde cada urbanización. En resumidas cuentas, el paisaje pasa a ser una “excusa”, un mero recurso de la estrategia de mercado que pone muy por delante el beneficio económico y desprecia las valoraciones posibles del paisaje real y sus significados pretéritos.

Esto viene sucediendo desde hace algo más de una década en los humedales que forman parte de la baja cuenca del río Luján, localizados en el noroeste de la periferia metropolitana, próximos al delta

del río Paraná, proceso que consolida una tendencia al rápido desarrollo de urbanizaciones cada vez más extendidas, caracterizadas por su baja densidad sobre suelos ajenos hasta entonces al desenfreno colonizador de la ciudad.

2.1. Escenarios del urbanismo rentista

Hacia comienzos del nuevo milenio, el cuestionamiento al neoliberalismo imperante en la región favoreció el pasaje de las políticas surgidas del Consenso de Washington hacia lo que Svampa refiere como el “consenso de los commodities” (Svampa; 2011b) lo que supuso el beneplácito de buena parte de las economías latinoamericanas predisuestas a captar inversiones en ciertos sectores de gran atractivo para los mercados externos como la minería, en particular la de explotación a cielo abierto, la producción en monocultivos intensivos como la soja o los recursos forestales para la producción de pasta celulósica. Esto dio lugar a una nuevo ciclo de políticas que algunos autores definen como neodesarrollismo (Zibechi 2010; Svampa 2011a; Félix 2012), comandado en su faz económica por la impronta de los «nuevos extractivismos» o el «neoextractivismo progresista»* (Gudynas, 2012).

Estos cambios y la apertura hacia mercados extra regionales de un conjunto de recursos que comienzan a ser explotados intensamente pone en contexto los mecanismos de lo que Harvey llama «acumulación por desposesión» (Harvey 2004); mecanismos a través de los cuales es posible explicar el proceso de reconfiguración espacio temporal utilizado por el capitalismo global para resolver sus crisis de sobreacumulación. Para Harvey, la acumulación por desposesión se realiza bajo novedosas formas de apropiación territorial y cercenamiento de bienes comunes por la vía de la corporativización y privatización de activos, a través de los cuales “el capitalismo internaliza prácticas canibalísticas, depredadoras y fraudulentas” (Harvey 2004, 115).

En la práctica, la acumulación por desposesión bajo el imperativo del modelo neodesarrollista extractivista naturaliza la expoliación de los recursos naturales y la degradación del ambiente subalternizando sus efectos a una racionalidad productivista y al inmediatez del beneficio económico de las grandes empresas multinacionales que operan en la región (Pintos, 2012).

* Para Gudynas, en el neoextractivismo el estado asume un papel bastante más activo que en el extractivismo clásico, según este autor “*El neoextractivismo va más allá de la propiedad de los recursos, sean estatales o no, ya que termina reproduciendo la estructura y las reglas de funcionamiento de los procesos productivos capitalistas, volcados a la competitividad, la eficiencia, la maximización de la renta y la externalización de los impactos sociales y ambientales*” (Gudynas, 2012: 132-133).

En relación al tema que nos ocupa, los procesos de acumulación por desposesión gestados en el marco de este modelo van más allá de la producción de los commodities que hoy demandan los mercados internacionales e involucran de manera creciente a la mercantilización de bienes comunes mediante el avasallamiento y destrucción de espacios de valor patrimonial natural y paisajístico en entornos metropolitanos.

Sobre este punto en particular, Harvey sostiene que “las metrópolis se han convertido en el punto de colisión masiva [...] de la acumulación por desposesión impuesta sobre los menos pudientes y del impulso promotor que pretende colonizar espacio para los ricos”. (Harvey 2008, 39). De tal forma que en esta etapa del capitalismo la transformación de la naturaleza deja de estar exclusivamente ligada a la explotación de los recursos naturales o la producción de alimentos, y pasa a formar parte de un modelo expoliador que transforma a las periferias urbanas y sus paisajes singulares en las destinatarias privilegiadas de un conjunto de nuevas ofertas para el mercado inmobiliario.

En la RMBA esta modalidad de expansión pareciera ser el corolario de una tendencia evidenciada ya hace algo más de una década a partir del virtual desplazamiento de los límites de la ciudad a partir de modalidades residenciales de tipo extra-urbanas, que implicaron la migración desde el centro capitalino o los centros de distrito de las primeras coronas metropolitanas hacia nuevas localizaciones, desancladas del continuo urbano tradicional. Un poco porque el resultado de este proceso fue el avance de la ciudad en la periferia del aglomerado y otro poco por su condición de clase (sectores medios y medios-altos) esta tendencia fue caracterizada por Torres como “suburbanización de las élites” (Torres, 1998). Vale aclarar que en este proceso de desplazamiento de las preferencias locacionales existe una fuerte incidencia del aparato publicitario desplegado por las empresas al desarrollo y comercialización de estos nuevos barrios, a través de lo cual la oferta de productos residenciales en el período fue cambiando acorde al mercado mostraba síntomas de agotamiento.

Sin dudas, a lo largo de esta etapa los mecanismos de la acumulación por desposesión desplegados en la periferia urbana por las empresas desarrolladoras encontraron, como ya se ha dicho, terreno fértil en lo que ha sido una manifiesta propensión del sector público a hacer más flexibles las normas y reglas para la aprobación de emprendimientos inmobiliarios bajo argumentos que de antemano presumen en ellos

* Según la denominación dada por Horacio Torres (1998) para aludir a la modalidad de expansión suburbana debida al desplazamiento hacia la periferia de los sectores sociales medios y medio-altos partir de los años noventa, lo cual planteó cambios en las preferencias locacionales del hábitat residencial de estos grupos.

la generación de nuevas oportunidades de desarrollo y de creación de empleo a nivel local. Con esto se favorecería a partir de entonces el desembarco masivo de capitales financieros ligados al sector inmobiliario con una orientación deliberadamente rentista. Como corolario de lo dicho, el desplazamiento de la frontera urbana bajo la modalidad referida sobre territorio de humedales de la cuenca baja del río Luján, expresa a todas luces una clara tendencia al dispendio de bienes comunes metropolitanos, en un marco de debilitamiento del ejercicio de la planificación y gestión del territorio.

Llegados a este punto, resulta interesante de observar que este es un patrón que se reitera en la mayoría de las periferias urbanas de nuestra América Latina, donde como resultado de la desindustrialización generada por la crisis del fordismo y sin un reemplazo por producciones complejas de bienes y servicios (periferias pasivas), la ciudad no produce sino que sólo consume, por eso no se transforma en un espacio exportador sino que sigue siendo importador como lo muestran Whitaker Ferreira (2004) para el caso de San Pablo o De Mattos (2003) para Santiago de Chile. Lo mismo sucede con los servicios y los significados: el paisaje de las periferias metropolitanas así como los procesos que intervienen en su construcción social, son resignificados a partir de ciertas tendencias residenciales globales.

Sostenemos aquí que la producción de la periferia residencial en su variante formal está comandada por una élite de empresas que sostienen una oferta en el tiempo a base de ínfimas variaciones formales o funcionales de la ciudad amurallada. Dada su naturaleza, en los bordes de las ciudades de la periferia del capitalismo no hay señas de la reindustrialización posfordista planteada por Soja (2008) en el modelo de la exópolis, lo que las transforma en periferias dependientes de un centro que aún con sus funciones tradicionales se perfila más dinámico, como señala Narodowski “el negocio inmobiliario está sustentado en la especulación generada por el cambio del patrón distributivo y la des-complejización de la economía, esas áreas no están sustentadas fundamentalmente en actividades post-industriales, por eso, para la mayoría de la población de los barrios privados lo que cambia es el lugar donde está su casa y la modalidad del viaje, pero no el lugar de trabajo ni el quantum de innovación del mismo, si así fuese, esas actividades atraerían recursos humanos calificados, nuevos servicios, etc, ahí si estaríamos en el modelo de la suburbanización activa, de la ciudad difusa. Esta realidad no refleja la existencia de una sociedad compleja sino tal vez todo lo contrario, es la misma clase rentista, que se mudó a la UC, es decir, que busca nuevas formas de diferenciación, que sigue sin producir lo que consume” (Narodowski; 2007: 207).

Los territorios así planteados se consolidan como lugares de consumo de una élite exclusivamente rentista, donde el territorio y sus atributos –en especial la naturaleza– se transforman en un factor funcional a su lógica, de allí que poco importe el carácter depredatorio que la misma tiene. La fluidez de los intercambios entre el centro y los bordes se produce a costa de debilitar la fuerza de los lugares y los vínculos con el entorno; el eje pasa a estar puesto en el consumo de imaginarios desanclados del contexto.

3. Urbanizaciones cerradas en la cuenca baja del río Luján, canto de sirenas del mercado desarrollador inmobiliario

El territorio aquí analizado se corresponde con la cuenca baja del Río Luján, situado al norte del aglomerado metropolitano de Buenos Aires en una superficie aproximada de 702 km² (aproximadamente el 20% del total de la superficie de la cuenca que es de unos 3.440 km²), con límites principales que están definidos por la traza de la Ruta 8 por el oeste*, y la costa del río Paraná de las Palmas por el este, en los municipios de Pilar, Escobar y Tigre. Tal es la relevancia de su patrimonio ambiental a las puertas del delta del río Paraná que ha sido reconocida por la existencia de tres reservas naturales de jurisdicción estatal y otras tantas de gestión privada**.

Hacia finales de 2014 los desarrollos urbanos de tipo cerrado localizados en este sector de la cuenca eran 66 y ocupaban unas 9065 ha de superficie. Todos estos desarrollos tienen en común una propuesta urbanística consistente en un paisaje de lagunas artificiales –generalmente comunicadas a través de canales al cauce principal del río Luján– y parcelamientos que en su gran mayoría se organizan tratando de optimizar el aprovechamiento de los frentes de agua, en procura del mayor rendimiento comercial del suelo. Para alcanzar estos propósitos se viene ejerciendo una drástica transformación del terreno natural a través de obras de terraplenamiento, relleno, excavaciones y refulados en zonas que en principio integraban el patrimonio ambiental de humedales pre-deltaicos.

Durante el desarrollo de emprendimientos como estos, los procedimientos para la urbanización de humedales a fin de tornarlos habitables y visualmente atractivos para los eventuales compradores ponen

* Se considera el límite de la Ruta 8 por el oeste debido a que coincide con la curva de nivel de 7,5 m.s.n.m. considerada crítica por actores entrevistados, en relación a eventos de inundación registrados en épocas recientes.

** Entre las primeras la Reserva Natural de Pilar, Reserva Natural de Otamendi (Sitio Ramsar), Reserva Natural Río Luján; y entre las segundas Talar de Belén, Lalo Mandojana y Reserva Urbana Quinta Cigordia.

en juego la drástica transformación de ambientes y ecosistemas nativos; lo que a su vez colisiona con la promesa esgrimida en los productos publicitarios: el acercamiento a una naturaleza prístina, la que como podrá suponerse dejará de serlo de forma permanente a partir de todos los cambios producidos sobre la topografía y los ecosistemas nativos.

Las urbanizaciones náuticas, acuáticas o polderizadas, tal algunas de las denominaciones más usuales que reciben se diferencian entre sí básicamente por su escala, lo que también conlleva una oferta diferencial en materia de usos y actividades*, y diversidad de tipologías urbanas disponibles (vivienda individual, edificios para residencia y oficinas, torres, terrazas, complejos o dormis). Una gran proporción de estos emprendimientos están organizados bajo la modalidad de mega-UC (megaurbanizaciones cerradas)** o ciudades-pueblo (Ríos 2005), es decir emprendimientos de gran superficie –casi todos mayores a las 800 ha- integrados por un conjunto de barrios que se van habilitando por etapas. Actualmente en el área de la cuenca baja existen cuatro mega-UC (Puertos del Lago, Nordelta, Complejo Villanueva y San Sebastián) que en su interior contienen un total de 29 urbanizaciones, con una superficie aproximada de 4400 ha, mientras que las restantes 25 urbanizaciones ocupan unas 2900 ha.

La búsqueda de una accesibilidad franca hacia “aguas abiertas” incidió de manera decisiva en que las empresas desarrolladoras prefirieran localizaciones frentistas al río Luján o sobre alguno de sus afluentes. Esto queda demostrado a partir del siguiente dato: 11 de estas urbanizaciones comparten esta condición de estar asentadas sobre la ribera fluvial y en conjunto suman unos 22,5 km de extensión. El emprendimiento San Sebastián es el que posee mayor longitud de frente al río con 9 km; y le siguen con frentes menores Puertos del Lago con 6,5 km y El Cantón con 4,5 km. El Cube y Club Náutico Escobar están rodeados de afluentes del Río Luján (2.700 m y 1600 m respectivamente), con la particularidad que ninguno de sus lotes individuales tiene acceso directo a ellos. Seis urbanizaciones acuáticas más limitan con el Río Luján con frentes que varían entre 750 y 200 m. y otras tienen acceso indirecto a través de canales.

Por su parte, los cuerpos artificiales de agua –elementos icónicos de estas urbanizaciones- representan como mínimo el 20% de la superficie de cada urbanización, con dimensiones y diseños responden a cada

* Como por ejemplo centros comerciales, de salud, de educación y deportivos.

** A diferencia de la mayoría de las urbanizaciones cerradas de menor tamaño, estas mega-UC se caracterizan por disponer –como parte de la propuesta urbanística- una cantidad variable de equipamientos de orden superior, tales como colegios, universidades privadas, medicina privada, centros comerciales, etc.

Master Plan, aunque siempre privilegiando el mayor aprovechamiento posible del área urbanizable. A modo de ejemplo, Nordelta posee una laguna central de 171 ha, que con el canal de acceso y la bahía supera las 220 ha; Villanueva prevé un total de 259 ha con destino a canales y lagunas; y San Sebastián 156 ha de lagunas artificiales. Considerando el conjunto de las urbanizaciones en estudio, las superficies correspondientes a lagunas o canales artificiales arroja una cifra de 1.822 ha, lo que representa el 25 % de la superficie total de las urbanizaciones acuáticas relevadas en 2010 en el sector.

Estas cifras dan cuenta de la magnitud y el impacto de las transformaciones producidas por estos emprendimientos dentro del área que forma parte del estudio.

La cronología de los lanzamientos permite reconocer que los hitos más destacados se corresponden, hacia finales de los años noventa con el lanzamiento de Nordelta, y en la post-crisis de 2001, con la recuperación de los principales indicadores económicos y la reorientación de los excedentes de otros sectores de la economía hacia el mercado inmobiliario. Las primeras urbanizaciones de este tipo tuvieron su origen en los primeros clubes náuticos: Boat Center en Tigre (1979) y Jardín Náutico Escobar (1983).

4. Factores contextuales para la comprensión del fenómeno

El resurgimiento de la economía tras la eclosión de la crisis ocurrida en 2001 trajo nuevos aires al alicaído sector del real state. Finalizado el régimen de convertibilidad cambiaria que derivó en la devaluación de la moneda, el país experimentó su mayor período de crecimiento económico sostenido en muchos años. Hacia finales de 2002 pero con mayor vigor a partir de 2003 la economía argentina inició un período de enérgico crecimiento económico, con la excepción del año 2009 en que también fue alcanzada por los efectos de la crisis internacional. En el período 2003-2008 el promedio de crecimiento anual del país fue de 8,5%, y en 2009 pudo eludir el cimbronazo de la crisis internacional con un crecimiento levemente positivo (0,9%), para retomar la senda del crecimiento vigoroso en el año 2010 con el 9,1% (CEPAL, 2010). Lo anterior resulta de suma importancia a fin de observar el impacto del crecimiento de la economía en la dinámica del mercado inmobiliario, y en particular el de las urbanizaciones cerradas, dado que involucra a los sectores sociales con mayor capacidad para su movilización.

Para la RMBA no se dispone aún de estudios sistemáticos que aborden la relación entre la expansión del mercado inmobiliario en

urbanizaciones cerradas y la transferencia de recursos provenientes desde otros sectores de la economía orientados hacia este particular sub mercado. Sobre esta cuestión, un antecedente interesante es el que aborda lo sucedido en la ciudad de Rosario, donde el flujo de recursos provenientes del agro hacia el sector de la construcción* viene funcionando como mecanismo de reserva de valor de las utilidades generadas por el modelo sojero en esa provincia (Lapelle y otros, 2011).

Por lo anterior, y a modo de hipótesis se destacan algunos indicadores que resultan sugestivos sobre este punto, en tanto ayudan a mostrar el dinamismo alcanzado por la industria de la construcción y en paralelo el comportamiento en los mercados internacionales de los principales commodities de exportación de la Argentina. No pareciera aventurado pensar que algunos de estos indicadores se intersectan contribuyendo a potenciar la dinámica del sector en particular, considerando las limitaciones de las alternativas de ahorro en los últimos años.

Veamos entonces algunos indicadores que plantean cuestiones de interés para el abordaje de la problemática:

a) La actividad de la construcción tuvo una fuerte incidencia en la composición de la inversión interna desde la etapa de post convertibilidad (2003). Si se considera la inversión bruta interna fija (IBIF) de la construcción residencial privada para el primer trimestre del año 2010 (CEPAL, 2010) esta representó el 25% de la inversión total y la mitad del sector de la construcción.

b) Los commodities agropecuarios, en particular los del complejo sojero han tenido una evolución claramente expansiva en el último decenio de la mano del incremento de la demanda externa y de precios internacionales sumamente favorables para el sector. En 2011 las exportaciones de este complejo (que incluyen poroto, aceite y harina) sumaron unos 20.000 millones de dólares, es decir casi una cuarta parte del total de 84.269 millones de dólares de ventas al exterior. Paralelamente, la rentabilidad del sector para el período 2002-2010 se incrementó en un 81,3% (Ministerio de Economía de la Nación, 2011).

c) El incremento de los precios de los inmuebles duplicó al de los costos de la construcción. Mientras los precios de los inmuebles tendieron a mantenerse en dólares, los costos en pesos de los materiales cayeron considerablemente. En esto tuvo incidencia el

* El documental "Rosario, Ciudad del Boom, Ciudad del Bang" (2013) realizado por el Club de Investigaciones Urbanas y la Revista Crisis, muestra las aristas del desarrollo reciente de la ciudad bajo el influjo de la especulación inmobiliaria y los vínculos con el modelo sojero.

manejo especulativo de la oferta, con una mayor participación del precio del suelo sobre el valor total. Desde la salida de la convertibilidad la incidencia del suelo en el costo total de salida de los inmuebles se incrementó del 10 al 40%*.

Tabla 1. Incremento del valor de los inmuebles comercializados entre 2005 y 2010 (en U\$S)

	Variación porcentual
Buenos Aires (CABA)	69,5 %
Córdoba	62,5 %
Rosario	59,4 %
Mendoza	43,8 %
RMBA	77,7 %

Fuente: Cuattromo et al. (2011)

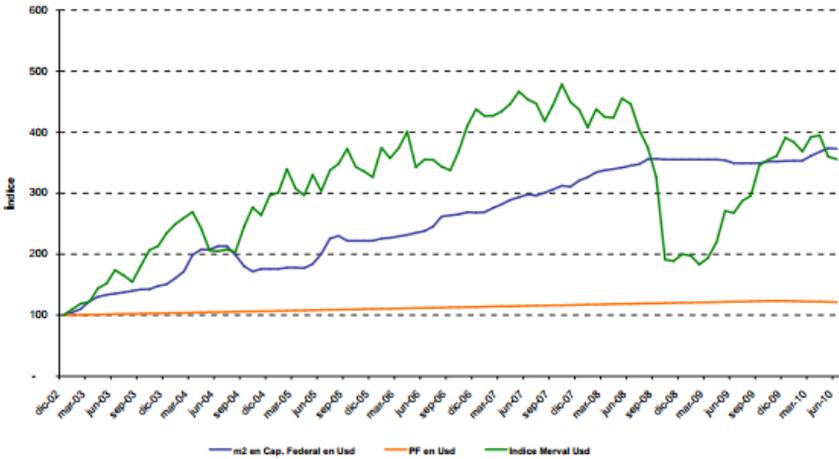
d) La rentabilidad de la construcción la ha colocado como alternativa privilegiada frente a otras opciones de ahorro. En el ya referido trabajo de Lapelle y otros (2011) se establece una comparación en los márgenes de rentabilidad obtenidos en base a tres alternativas de inversión (Figura 1), allí puede observarse que el incremento en el valor del suelo aparece como la opción más estable y evidencia una tendencia sostenida a la valorización a lo largo del período muy por encima a la obtenida por los depósitos a plazo fijo y con mayor estabilidad respecto a la del mercado bursátil.

Por otra parte, también se verifica la generalización de ciertas prácticas ligadas al funcionamiento del mercado inmobiliario de urbanizaciones cerradas que hacen parte ya de los mecanismos de flexibilización del planeamiento como reflejo de lo que Theodore, Peck y Brenner (2009) denominan como “urbanismo neoliberal”** (item e) o bien de instrumentos financieros que llevados a un extremo de sus posibilidades se transforman en un componente vital de la rentabilidad de la inversión inmobiliaria (item f).

* Miguel Pato (2011).

** De acuerdo a lo que sostienen Theodore, Peck y Brenner, el paisaje institucional del urbanismo neoliberal “es reflejo de la *creatividad contradictoria* del neoliberalismo: su capacidad para responder reiteradamente a las fallas endémicas del diseño e implementación de políticas neoliberalizadoras a través de toda una gama de estrategias de desplazamiento de las crisis, rápidos ajustes de las políticas, y ‘refomas’ experimentales” (Theodore, Peck y Brenner; 2009: 10).

Figura 1. Evolución mensual del valor metro cuadrado en Capital Federal, el plazo fijo y el Índice Merval. En dólares. Diciembre 2002=100



Fuente: Lapelle et al (2011). En base a datos del BCRA, UADE y Mercado de Valores

e) La tenencia especulativa del suelo a la espera de condiciones institucionales y de mercado más favorables para su valorización. El suelo es colocado en “barbecho improductivo” a la espera de su valorización. Por caso, la empresa desarrolladora de la mega-UC Puertos del Lago (Nordelta II, Consultatio) adquirió el suelo en junio de 2007 pero inició actividades recién en 2011; para eso fue preciso la sanción en 2010 de una norma municipal que habilitara el uso residencial en los humedales del partido de Escobar.

f) La generalización de la figura del Fideicomiso inmobiliario como herramienta jurídica e instrumento de inversión. El 85% de los emprendimientos que se desarrollan en GBA y Capital Federal se constituyen bajo la forma de Fideicomisos, un 90 % de estos bajo la figura de “fideicomisos al costo” (Pertierra Cánepa y Pantanetti, 2011). Las razones que se esgrimen son una mayor seguridad jurídica, alta rentabilidad (e/ el 12 y 30% en U\$S) y menor carga fiscal.

Las posibles intersecciones en este conjunto de indicadores abren un rico horizonte para la indagación de dinámicas metropolitanas enmarcadas en el extractivismo inmobiliario. Su abordaje en futuros estudios se considera ayudaría a dimensionar y comprender las articulaciones que se construyen entre diferentes sectores de la economía a partir de la transferencia de excedentes (del agronegocio sojero, por

ejemplo), a desentrañar el componente rentista especulativo de esta modalidad del crecimiento urbano y a analizar la naturaleza e impacto de los procesos de planificación-gestión del territorio que inciden en su viabilización.

Periferias sin rumbo

Desde los años de apogeo del neoliberalismo y con marcada persistencia en el período actual, las periferias metropolitanas se han transformado en el escenario privilegiado –por lo reiterado más que por sus bondades– de un nuevo tipo de procesos expansivos de la ciudad. La tendencia a la reproducción de nuevas formas de crecimiento en horizontal desancladas físicamente de la urbe que las origina es un fenómeno relativamente reciente en las ciudades de Argentina y Latinoamérica y podría decirse que responde a una nueva matriz de ciudad mucho más disfuncional y onerosa en múltiples sentidos.

Estos cambios ciertamente inciden en la producción de ámbitos urbanos cada vez menos compactos, en conectividades que tienden a dispersarse y a encarecer las infraestructuras y los desplazamientos, en distorsiones sobre el valor del suelo y por reflejo, sobre las menguadas capacidades de acceso al mismo de los sectores sociales menos favorecidos. Expresiones como estas conforman por sí solas el síntoma de una periferia sin rumbo, muy de la mano del relajamiento de la función planificadora del Estado y de las dinámicas impuestas por el mercado inmobiliario y las empresas desarrolladoras.

Como novedad, y frente al accionar de un mercado casi sin límites en el sentido del ejercicio de sus capacidades realizadoras, las áreas más frágiles de los bordes urbanos vienen siendo avasalladas a los fines de producir enclaves urbanos “de diseño” que prometen una naturaleza a la cual simplemente destruyen. Frente a tamaño desenfreno, la cuestión de las formas en que se articulan las decisiones que modelan la producción de los territorios de la periferia urbana, adopta el modo de lo que se podría llamar una prescindencia colaborativa a la eficacia realizadora del mercado. Esta suerte de ajenidad gubernativa frente al embate urbanizador es a todas luces subsidiaria de los intereses de los agentes desarrolladores, quienes utilizan los resquicios de la gestión del territorio como una invitación para accionar una y otra vez por la vía de los hechos consumados.

Si se observa con detenimiento el historial de ejecución de muchos de los emprendimientos localizados en la cuenca baja del río Luján, en la mayoría de los casos se constata el inicio de obras hidráulicas sin las aprobaciones de los organismos correspondientes, o con permisos

precarios sin que se haya agotado el conjunto de instancias de estudio y aprobación propias de una factibilidad técnica. Esto pone de manifiesto que tanto el conjunto de prácticas instituidas por los desarrolladores por la vía del inicio de obras, así como la comercialización de las parcelas con antelación a la obtención de las aprobaciones requeridas, sumado esto a la extrema labilidad y permeabilidad de los gobiernos municipales y provincial para evaluar los proyectos y ejercer controles sobre las transformaciones del territorio, permiten completar el panorama de los puntos más críticos del problema.

Mientras tanto esto sucede, los humedales y otros ecosistemas valiosos son sustraídos de sus valiosas funciones ambientales y reducidos a la condición de espacios sin identidad propia y sin historia, a una sucesión de espacios periféricos clonados, a transformarse en periferias sin rumbo.

Bibliografía

Cuattromo Juan, Mira Pablo, Cerrudo Gastón y Quaglia Ana (2011) ¿Existe una “Burbuja Especulativa” en el Sector Inmobiliario Argentino? Nota Técnica N° 43. Secretaría de Política Económica. Argentina. Disponible en: http://www.mecon.gov.ar/peconomica/informe/notas_tecnicas/43%20NT%20Precios%20T%2011.pdf. (Consultado en septiembre de 2012).

De Mattos, Carlos. 2003. Globalización y transformación metropolitana en el caso de Santiago. En Los nuevos modos de gestión de la metropolización, eds. Federico Arenas, Rodrigo Hidalgo y Jean Louis Coll, 27-57. Santiago de Chile: GEOlibros 2, Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Félix, Mariano y López, Emiliano (2012) Proyecto neodesarrollista en la Argentina: ¿Modelo nacional-popular o nueva etapa en el desarrollo capitalista? Buenos Aires Herramienta - El Colectivo.

Gudynas Eduardo (2012) Estado compensador y nuevos extractivismos. Las ambivalencias del progresismo sudamericano. En: revista Nueva Sociedad No 237, enero-febrero de 2012, ISSN: 0251-3552.

Harvey, David (2004) El nuevo imperialismo: Acumulación por desposesión. En El nuevo desafío imperial, eds. Leo Panitch y Colin Layes. Socialist Register, Vol. 40, 99-129.

Lapelle Hernán, López Asensio Guillermo y Woelflin María Lidia (2011) El sector construcción-inmobiliario a una década de la crisis 2001. En: Decimosextas Jornadas “Investigaciones en la Facultad” de Ciencias Económicas y Estadística. Noviembre de 2011. Disponible en: http://www.fcecon.unr.edu.ar/web/sites/default/files/u16/Decimocuartas/Lapelle_Lopez_Woelflin%20el%20sector%20construccion%20inmobiliario.pdf (Consultado en noviembre de 2012).

Muñoz, Francesc (2007) Paisajes aterritoriales, paisajes en huelga. En *La construcción social del paisaje*, ed. Joan Nogué, 293-323. Madrid, Editorial Biblioteca Nueva.

Narodowski, Patricio (2008) *La Argentina pasiva. Desarrollo e instituciones, más allá de la modernidad*. Buenos Aires, Editorial Prometeo.

Pato Miguel (2011) Un punto de partida para solucionar el problema de la vivienda. En: *Reporte Inmobiliario. Economía & Real State*. Disponible en: <http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article1817-un-punto-de-partida-para-solucionar-el-problema-de-la-vivienda.html> (Consultado en enero de 2013).

Pertierra Cánepa, Francisco María y Pantanetti, Mariano (2011) El fideicomiso y el boom inmobiliario argentino. En: *Serie Documentos de Trabajo*. Universidad del CEMA, Buenos Aires. Disponible en: <http://www.ucema.edu.ar/publicaciones/download/documentos/451.pdf> (consultado en noviembre de 2012).

Pintos, Patricia (2011) “Tensiones del urbanismo neoliberal en la gestión de humedales urbanos”. En: *Memorias: seminario geografía crítica: territorialidad, espacio y poder en América Latina*. In: *Seminario Geografía Crítica: Territorialidad, Espacio y Poder en América Latina*, 28-30 Septiembre 2011, Repositorio institucional de la UNAL, Bogotá, pp. 211-235. Disponible en: <http://www.bdigital.unal.edu.co/6173/243/susanabarrerabolaton.2011.pdf> (consultado en septiembre de 2012).

Pintos, Patricia (2012) “Las opacidades del urbanismo privado y el rol del estado. Elementos para la reflexión en la producción de megaurbanizaciones cerradas en la cuenca baja del río Luján, RMBA”. En: *América Latina y sus regiones metropolitanas: Repensando antiguos problemas a la luz de nuevas oportunidades*. Evento: XV Encuentro de Latinoamericanistas Españoles. Congreso Internacional “América Latina: la autonomía de una región”. Universidad Complutense de Madrid y Consejo Español de Estudios Iberoamericanos. Madrid, 29 y 30 de noviembre de 2012.

Ríos, Diego (2005) *Planificación urbana privada y desastres de inundación. Las urbanizaciones cerradas polderizadas en el municipio de Tigre, provincia de Buenos Aires, Argentina*. En *Revista Economía, Sociedad y Territorio*. Vol. V. Nº 17: 63-83. El Colegio Mexiquense, A.C.

Soja, Edward (2008) *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Ed. Traficante de Sueños. Madrid. Primera edición en inglés a cargo de Blackwell Publishing, 2000.

Swampa, Maristella (2011a) Modelos de desarrollo, cuestión ambiental y giro eco-territorial. En *La naturaleza colonizada. Ecología política y minería en América Latina*, coord. Héctor Alimonda, 181-215. Buenos Aires, CLACSO-CICCUS Colección Grupos de Trabajo.

Swampa, Maristella (2011b) *Argentina, una década después*. Del «que se vayan todos» a la exacerbación de lo nacional-popular. Nueva Sociedad 235: 17-34.

Torres, Horacio (1998) *Procesos recientes de fragmentación socioespacial en*

Buenos Aires: La suburbanización de las élites. En Seminario El nuevo milenio y lo urbano. Buenos Aires: Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, UBA.

Theodore, Nik; Peck, Jamie y Brenner, Neil (2009) Urbanismo Neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. En: Revista Temas Sociales Nº 66. SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación, Santiago de Chile.

Whitaker Ferreira, João Sette. 2004. O mito da cidade-global: o papel da ideologia na produção do espaço terciário em São Paulo. En: Revista Pós-FAUUSP – Dezembro de 2004.

Zibechi Raúl (2010) Políticas sociales, gobiernos progresistas y movimientos anti-sistémicos. En: Revista Otra Economía. Vol. IV, Nº 6, 1er Semestre de 2010, pp 32-42