

dinamizadora del mercado de tierras —lo que podría suponer una política directa hacia los vacíos urbanos— como instrumental para la captación de valorización, por parte del Estado, como consecuencia de inversiones públicas o cambios de normativas. El impuesto inmobiliario, si bien desglosa las tierras ocupadas y vacías⁷, no significa una penalización por el no uso de la tierra.

En síntesis, la existencia de gran cantidad de tierra vacante en el AMBA es el resultado de:

- Funcionamiento de un mercado cuyas agentes actuaban, y actúan, con políticas especulativas en cuanto a retención de tierra para el logro de mayores beneficios extraordinarios.
- Escasas regulaciones que el Estado imponía a los agentes actuantes en el mercado de tierras, dando lugar a que áreas sin infraestructura y áreas inundables se incorporasen al área metropolitana, en la supuesta condición de “urbanas”.
- La pérdida de la capacidad adquisitiva del sector de población que, pese a su situación en la franja de bajos ingresos, suponía una demanda solvente para el tipo de lote que se

ofertaba hacia los años cincuenta, y que quedó “insolvente” a inicios de la década del setenta, sin llegar nunca a recuperarse. Los pobres son cada vez más pobres y aumentan los llamados “nuevos pobres” en Argentina, cuyo nivel salarial ha bajado hasta no satisfacer los niveles básicos.

- La cantidad de tierra “producida” en las ciudades privadas, barrios cerrados, clubes de campo, etc., aún a la espera de demanda.
- Las tierras fiscales que han dejado de ser utilizadas por parte del Estado nacional y los diversos organismos descentralizados.
- Los cambios en el sector transporte —especialmente ferroviario y portuario— también ha liberado grandes terrenos, que han quedado vacantes.

Es imprescindible, pues, la implementación de políticas sobre estas tierras vacantes que significa intervenciones tanto desde los instrumentos de política urbana como tributaria, como se mostrará en el próximo número.

Buenos Aires, enero de 2006

Rubén PESCI

Presidente RED FLACAM. La Plata

CRÓNICA DE LA INSUSTENTABILIDAD

Katrina y Wilma, dos damas huracanadas

Empecé a escribir unas breves reflexiones sobre vientos y huracanes, muchos meses antes de esta racha de terribles huracanes que han azotado al Caribe y sus países vecinos durante el segundo semestre de 2005.

La alta recurrencia (mayor periodicidad con la cual se producen ahora estos terribles fenómenos), y su aparente aumento de potencia, hacen que empiece a ser una esperada tragedia de todos los años, aquello que hasta hace poco eran acontecimientos sorpresivos y aislados.

Estaba en Colombia, a fines de septiembre, cuando el Katrina estaba barriendo las costas de Nueva Orleans y provocando gigantescas tormentas tropicales a su paso y a miles de kilómetros de distancia, como era el caso de las cordilleras colombianas.

Todos los medios de comunicación y la más sencilla conversación popular se referían permanentemente a lo que había acontecido con el Katrina en el sur de Estados Unidos de Norteamérica. Frente a los daños de semejante huracán, la defensa civil norteamericana falló gravemente, pero sobre todo porque el mayor daño lo causó la ruptura de un cercano dique que no soportó la inusitada crecida de sus aguas.

Se pudo saber poco después que ingenieros militares norteamericanos habían previsto que ese dique se podía romper y solicitaron sólo 10 millones de dólares para repararlo.

Esta medida no fue tomada, y según opinión de los expertos el mayor daño lo causó la ruptura de ese dique y la expansión de sus aguas sobre zonas habitadas.

Más allá de la violencia del huracán Katrina, creo que el nivel de desastre al que se llegó en esa región se debió a acciones humanas no bien manejadas (la ruptura del dique), acciones

⁷ El impuesto inmobiliario urbano está dividido en las cuatro categorías siguientes: 1) urbana edificada; 2) urbano baldío (o vacante); 3) rural, y 4) rural con mejoras.

Se trata de un texto inédito de Rubén Pesci, que en una versión ligeramente diferente, será publicado próximamente en el libro *Vientos Verdes*, de su autoría.

humanas poco entrenadas (la falla de la defensa civil, la tardía ayuda de contingentes militares y la ausencia de un número suficiente de apoyo militar, altamente distraído con su presencia en Irak), y por fin, el hecho de que el huracán esta vez cayó sobre una zona bien pobre de Estados Unidos, pobreza muchas veces ocultada por los medios de comunicación, que habitan en zonas muy frágiles, bajas, inundables, en condiciones semejantes a las de una periferia pobre de América Latina.

Apenas un mes después, la otra gran dama del año 2005, el huracán Wilma, se abatió esta vez sobre las costas de Yucatán, en México. Y para usar una terminología más vulgar, sobre el mítico balneario caribeño de Cancun, el sueño de millones y millones de ilusionados de todo el mundo.

Aquí el mensaje es quizás más aterrador que las propias consecuencias del huracán. No puede sorprender que la defensa civil haya sido también desbordada, y que incluso se hayan puesto en evidencia situaciones de grave corrupción o aprovechamiento delictivo del fenómeno. Desgraciadamente nuestros países conviven con estas lacras.

Pero lo tragicómico fue la forma en que quedaron desvastados los hoteles de lujo, construidos a la vera de la playa. Como dicen mis amigos mexicanos, "hoteles hechos por gringos y para gringos". Se colocaron sobre el territorio de una manera tan agresiva o prepotente, invadiendo las zonas de bordes costeros, que fueron literalmente barridos por las olas y los vientos. Mientras tanto, otros hoteles o posadas más modestos, y colocados a cierta distancia del mar, pudieron volver a funcionar pocos días después.

Cancun y toda la ribera maya fue devastada en sus infraestructuras, pero también en su falsa

identidad. No es posible desarrollar un estilo de vida y unas arquitecturas tan insustentables, sin recibir alguna vez alguna afrenta celestial.

Las hordas de pobres pobladores que saquearon supermercados, llevándose no sólo comida, sino electrodomésticos u otros artículos no de primera necesidad, son una clara evidencia de que allí se manifestó la bronca, la rabia, de un modelo de desarrollo insustentable y desagradable para la misma sociedad que los sostiene con su pobreza.

Pobreza, incorrecto manejo de las obras de infraestructura, incorrecto manejo de las urbanizaciones y de la ocupación de las riberas, insustentables formas de turismo, son algunas de las causas profundas que hacen posible que se sinergicen y se vuelvan más terribles aún los efectos de estas damas huracanadas, que en realidad parecen matronas enojadas por las travesuras de alguno de sus hijos, frente a los verdaderos huracanes de dolor que causan los autores de las iniquidades humanas antes descritas.

¿Será que estamos frente a las tan famosas 7 plagas de Egipto, que antes del Juicio Final iban a abatirse sobre este pobre mundo?

En todo caso los tsunamis, los huracanes, los terremotos, cada vez más frecuentes (¿cambio climático?) y con consecuencias cada vez más terribles (¿insustentabilidad de la ocupación del territorio?), parecen asemejarse a esas bíblicas plagas.

Sin embargo, si la sociedad no lo arregla, nadie lo hará en su reemplazo.

La insensatez humana no puede apoderarse de la condición humana.

La Plata, 3 de febrero de 2006