

---

Dossier Temático

Modos en que el Estado favorece desarrollos inmobiliarios y violenta derechos ambientales. Conflicto de laguna Francia, Resistencia



Ways in which the state promotes real estate development and violates environmental rights. Laguna Francia's conflict, Resistencia

---

 Laura Inés Alcalá (\*)

CONICET; Universidad Nacional del Nordeste,  
Argentina  
lau\_alcala@hotmail.com

#### A&P continuidad

vol. 12, núm. 22, p. 71 - 86, 2025  
Universidad Nacional de Rosario, Argentina  
ISSN: 2362-6089  
ISSN-E: 2362-6097  
Periodicidad: Semestral  
aypcontinuidad@fapyd.unr.edu.ar

Recepción: 03 marzo 2025  
Aprobación: 06 junio 2025

DOI: <https://doi.org/10.35305/23626097v12i22.517>

URL: <https://portal.amelica.org/ameli/journal/219/2195257012/>

**Resumen:** El artículo discute las productividades de un conflicto ambiental en torno a la laguna Francia, Resistencia, Chaco, judicializado en 2019 a partir de la interposición de una acción de amparo de vecinos contra el municipio, para frenar un proyecto inmobiliario que previsiblemente empeoraría las condiciones ambientales y de inundabilidad del barrio. El caso se inscribe en los procesos de extractivismo urbano inmobiliario, en los que el poder del Estado es puesto al servicio de las nuevas lógicas de acumulación por desposesión en áreas de interés ambiental. En particular, se analizan los modos de actuación del Estado en relación a sus responsabilidades en el marco de los derechos sociales y ambientales consolidados en Argentina a partir de la Reforma Constitucional de 1994.

**Palabras clave:** extractivismo urbano, justicia ambiental, justicia ecológica.

**Abstract:** This article discusses the productivity of an environmental conflict related to Laguna Francia, Resistencia, Province of Chaco. It was judicialized in 2019 following the filing of a protective action by residents against the Municipality's real estate project that would foreseeably have worsened both neighborhood's flooding risks and environmental conditions. The case is framed within processes

---

#### Notas de autor

- (\*) **Laura Inés Alcalá.** Arquitecta por la Universidad Nacional del Nordeste. Doctora por la Universidad Politécnica de Cataluña en Urbanismo. Investigadora Independiente del CONICET en el Instituto de Investigación para el Desarrollo Territorial del Hábitat Humano (IIDTHH, UNNE- CONICET), Profesora Titular Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional del Nordeste.  
Roles de autoría: 1. Administración del proyecto; 3. Análisis formal; 4. Conceptualización; 6. Escritura - revisión y edición; 7. Investigación; 8. Metodología; 9. Recursos; 10. Redacción - borrador original  
<https://orcid.org/0000-0003-0700-5296>  
lau\_alcala@hotmail.com
-

of urban real estate extractivism in which state power is utilized on behalf of the new logics of accumulation by means of dispossession in areas of environmental interest. In particular, the article analyzes state ways of action regarding its responsibilities within the framework of social and environmental rights consolidated in Argentina after the 1994 Constitutional Reform.

**Keywords:** urban extractivism, enviromental justice, ecological justice.

## Introducción

La cuestión ambiental representa el giro político de nuestro tiempo (Merlinsky, 2021). El cambio climático, la crisis ambiental y su afectación social, asociados a las consecuencias del modelo extractivista de desarrollo, interpelaron los paradigmas sociotécnicos y antropocéntricos de transformación y dominación y provocaron, aunque con términos y alcances controvertidos, la firma de acuerdos internacionales en pos de detener el agravamiento de la crisis (Svampa y Viale, 2020), además de propiciar el fortalecimiento de los derechos socioambientales y, por distintos caminos, los de la naturaleza como *sujeto de derecho* (Berros y Carman, 2022).

Sin embargo, lejos de modificarse, el modelo hegemónico de desarrollo se exacerbó y fungió en nuevas formas neoliberales de dominación económica y acumulación por desposesión (Harvey, 2004), que multiplicaron conflictos ambientales en los que se disputan territorios, sentidos y derechos, revelando lenguajes de valoración inconmensurables (Martínez Allier, 2021). En muchos casos, se apelará a la justicia con la expectativa de evitar privatizaciones y afectaciones de bienes comunes o intentar limitar los alcances de la propiedad privada en relación a los derechos colectivos y de la naturaleza.

Una nueva variante de la acumulación por desposesión en territorios urbanos es el acaparamiento de bienes comunes de la naturaleza para el desarrollo de proyectos urbanos inmobiliarios. Estos procesos, interpretados por distintos autores como de *extractivismo urbano*, tienen en común la apropiación y transformación de áreas de valor ambiental y paisajístico como humedales y bordes costeros en proyectos que desconocen los límites del dominio público y las trayectorias de relacionamiento de la sociedad con dichos espacios y que minimizan o niegan la afectación de los ecosistemas sometidos, así como sus impactos socioambientales directos y difusos (Vásquez Duplat, 2017; Pintos, 2020; Pintos y Astelarra, 2023).

Con un enmascarado compromiso ambiental, los nuevos productos inmobiliarios se promocionan como ecológicos y ofrecen renaturalizar la vida, habitar espacios controlados junto al agua y disfrutar paisajes singulares. Se autoproclaman símbolos de progreso, rescate, puesta en valor y cuidado del patrimonio natural. En los hechos, como tempranamente en Argentina fuera estudiado por Pintos y Naradovsky (2012), este tipo de proyectos producen transformaciones irreversibles en los ecosistemas e incrementan la vulnerabilidad hídrica, especialmente en territorios con riesgos de inundaciones por crecida de ríos y lluvias. Al alterar sistemas de drenaje, impermeabilizar suelos absorbentes, ocupar áreas de fluctuación de los niveles del agua, se afecta la capacidad de reservorio de las cuencas comprometiendo áreas urbanas extensas. Estos proyectos no serían posibles sin un rol activo del Estado en la instrumentación de condiciones para legitimarlos y facilitarlos, omitiendo responsabilidades sociales y ambientales establecidas jurídicamente en Argentina desde la Reforma Constitucional de 1994.

El desarrollo de este tipo de proyectos tiene más de 25 años de historia en ciudades centrales, pero arriban sólo recientemente a ciudades intermedias del nordeste argentino, encontrando en ellas un territorio fecundo por las características intrínsecas del Humedal Chaco y las costas paranaenses y por la disposición e interés de los poderes gubernamentales para facilitarlos y promoverlos como inversiones asociadas a crecimiento económico (Alcalá, Rus y Olmedo, 2023).

El caso que aquí se presenta corresponde a un tipo de conflicto ambiental generado por un emprendimiento inmobiliario en el área de reservorio de laguna Francia, una de las que conforman el sistema lacustre del río Negro en Resistencia, Chaco. Judicializado en 2019 por interposición de una acción de amparo de vecinos contra el municipio que otorgó el permiso de construcción, cobró trascendencia a fines de 2024 al tener una sentencia en primera instancia que incorporó novedades jurídicas al reconocer a la laguna como *sujeto de derecho* y al exhortar al Estado Provincial y Municipal a crear un organismo encargado de proteger al conjunto de lagunas.

Los conflictos constituyen un campo fértil para analizar las situaciones que los producen y sus efectos, revelar las relaciones entre actores y entre estos y el espacio en disputa. Más que ser entendidos como una crisis, los conflictos se consideran espacios de socialización que producen alianzas, coaliciones y redes, permitiendo reconfiguraciones territoriales, políticas e incluso jurídicas. Como analizan Melé (2016) y Merlinsky (2021) los conflictos provocan distintas productividades: producen territorializaciones en las que grupos se apropian materialmente de un espacio y construyen simbólicamente su representación como *bien común* a partir de la acción colectiva; permiten la actualización local del derecho; provocan debates democráticos ambientales y urbanísticos, de otro modo cancelados desde los gobiernos locales.

Este trabajo tiene por objetivos identificar las productividades de este conflicto y analizar los modos de actuación del Estado en relación a sus responsabilidades como garante de los derechos sociales y ambientales. Es resultado de una investigación participante, su autora es actora como vecina en la causa analizada. La necesaria reflexividad sobre el proceso (Guber, 2016) deviene del interés de echar luz sobre los procesos urbanos contemporáneos donde se expresan las dificultades para la concreción de los principios ambientales consagrados constitucionalmente, frente a la exacerbación de las lógicas del mercado y la puesta del poder del Estado al servicio de estas.

## Metodología

El trabajo reconstruye los hechos más significativos del conflicto, sus actores principales y el sentido de sus acciones en base a los registros en primera persona de los sucesos *in situ* y de las movilizaciones y acciones sociales asociadas; la documental obrante en el expediente judicial; noticias y entrevistas a distintos actores registrados en la prensa y radios locales.

Las instancias del conflicto fueron puestas en relación temporal con otros procesos concomitantes anteriores y contemporáneos: el proceso administrativo de aprobación del proyecto origen del litigio (reconstruido a partir de las pruebas aportadas por la empresa desarrolladora y el municipio a la causa); los cambios normativos de la Administración Provincial del Agua del Chaco (APA) y del municipio en base a investigaciones preexistentes; antecedentes de hechos naturales, sociales y judiciales en el mismo sitio, mediante el análisis de imágenes aéreas y satelitales de distintos años y de información aportada por vecinos y colectivos ambientales.

El análisis transversal de estos procesos en una misma línea de tiempo permitió identificar concatenaciones relevantes que vinculan el conflicto a un entramado de relaciones que trascienden el caso, convirtiéndolo en un *visibilizador* de alianzas entre los poderes políticos del Estado y desarrolladores inmobiliarios, a las que se enfrentan los sectores sociales directamente afectados y aquellos comprometidos con la defensa de los derechos ambientales.

## Reconstrucción del marco normativo

La Reforma de 1994 de la Constitución Nacional Argentina (CN) incorporó nuevos derechos y garantías para su defensa, entre ellos el derecho a un ambiente sano (Art. 41), así como todos aquellos Derechos Humanos (DDHH) reconocidos en tratados internacionales previamente suscritos, incorporados con rango constitucional (Art. 75, inc. 22). En congruencia con ello, la reforma el mismo año de la Constitución de la Provincia del Chaco (CCh) y la Carta Orgánica del Municipio de la ciudad de Resistencia (COR) en 2001 además de incluirlos, establecieron la obligación del Estado y de las personas de defender ese derecho y de garantizarlo intergeneracionalmente.

El andamiaje jurídico en materia ambiental se completó con la sanción en 2002 de la Ley General del Ambiente (LGA), N° 25.675, que estableció presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación, la protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable. Esta ley definió los principios: preventivo, precautorio, de equidad intergeneracional, sustentabilidad, entre otros, a los que deben ajustarse desde entonces su propia interpretación y aplicación, así como las de toda política ambiental.

Más adelante, la firma del Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe (Acuerdo de Escazú, 2018), N° 27.566/20, reconoció la importancia del acceso a la información ambiental, la participación pública en los procesos de toma de decisiones ambientales, el acceso a la justicia en asuntos ambientales así como la obligación de los Estados de garantizar la protección de las personas en su ejercicio de defensa del ambiente (Art. 9).

A nivel local, este marco normativo se incorporó al Código Ambiental de Resistencia (CA), que introdujo el procedimiento de Impacto Ambiental, Evaluación, Consulta y Declaratoria de Impacto Ambiental y creó el Juzgado de Faltas Ambiental (Ord.12608/18).

La consolidación de este andamiaje jurídico es convergente con la creciente significación de la cuestión socioambiental en el mundo y con los tratados y acuerdos internacionales como los incorporados a la CN (Rossi y Colmegna, 2023). A los cambios en la justicia ambiental se añaden los de la justicia ecológica, ampliación de derechos de los seres no humanos. Como señalan Berros y Carman (2022), en Latinoamérica el reconocimiento de los *Derechos de la Naturaleza* seguirá dos caminos: por un lado, mediante su incorporación a las leyes fundamentales de países como Ecuador o Bolivia<sup>[1]</sup> y, por otro lado, mediante decisiones de tribunales o jueces que crean jurisprudencia a partir de la reinterpretación en clave ecocéntrica de normas existentes, declarando sujeto de derechos a determinados ecosistemas y exigiendo su cuidado<sup>[2]</sup>.

## El sistema fluvioacuífero del río Negro y el marco normativo de las lagunas en el Gran Resistencia

Resistencia y su área metropolitana ocupan la primera y la segunda terraza de inundación del río Paraná y se extienden en paralelo al sistema fluvioacuífero del río Negro antes de su desembocadura en el primero. El sistema de lagunas tiene origen en antiguos meandros del río, siendo la laguna Francia una de ellas (Fig. 1).



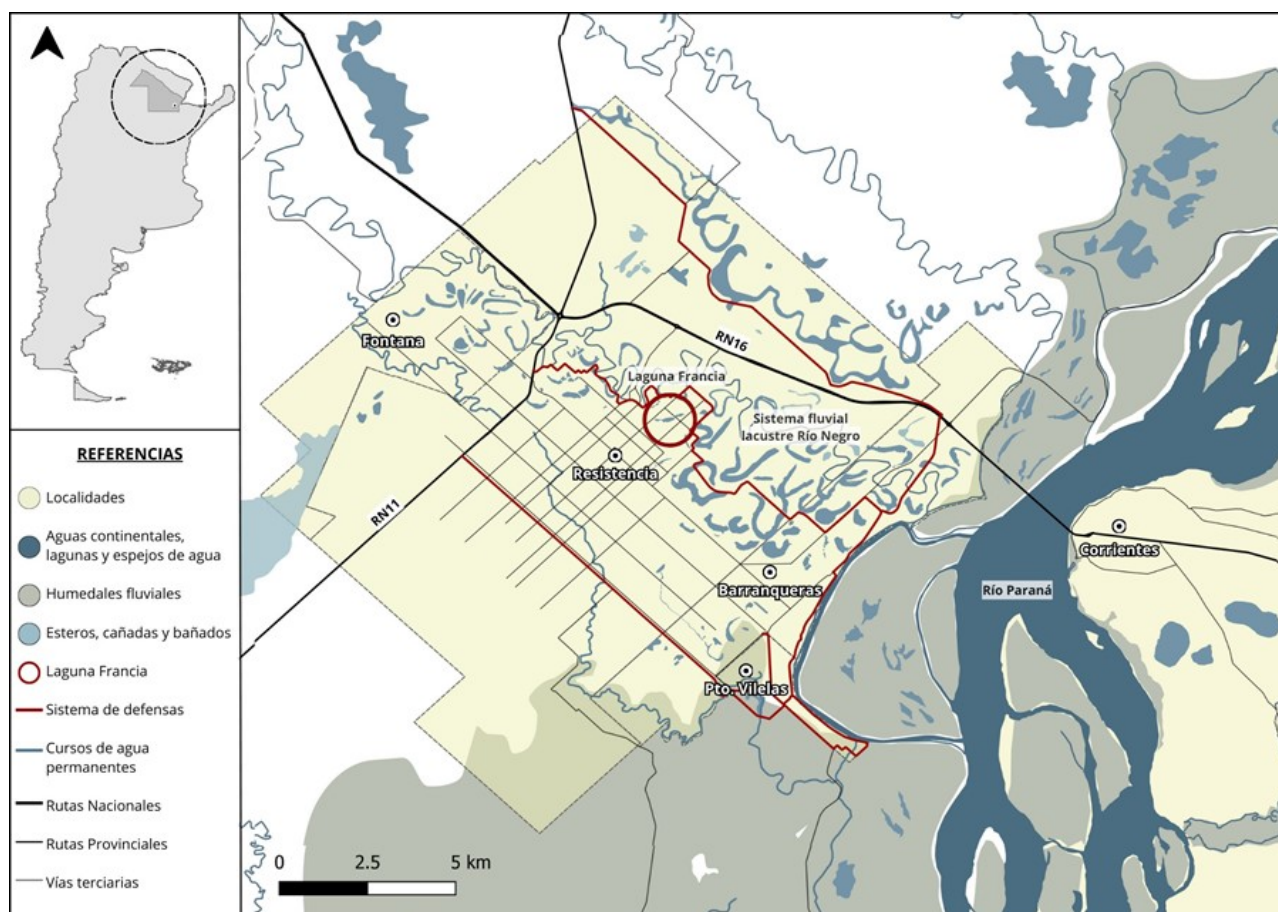


Figura 1.

Localización de la laguna Francia en el sistema fluvio-lacustre del río Negro

Elaboración propia con colaboración de Iara Santos (2025).

La localización de Resistencia fue decidida a fines del siglo XIX como parte de la política de colonización nacional. Sus condiciones de inundabilidad quedaron expuestas en las crecientes de 1905, 1966, 1982-83, 1992, 1998. En respuesta a la gravedad de sus consecuencias se construyeron sistemas defensivos primero del río Negro y luego del Paraná, así como obras de control para regular las dinámicas del agua en el recinto defendido y sistemas de bombeo para evacuar aguas de lluvias dada la interrupción de los drenajes naturales (Rohrmann, 2023).

En el proceso de colonización, la subdivisión parcelaria no se ajustó al territorio natural sino a la trama regular impuesta. Esto originará conflictos futuros entre los dominios público y privado en relación a los cuerpos de agua (Alcalá, 2024). Progresivamente, el sistema lacustre sufrió importantes modificaciones: las lagunas fueron rellenadas y desvinculadas entre sí y del río Negro por prolongación de calles e interposición de los terraplenes defensivos, complejizándose los desagües pluviales de la ciudad y contribuyendo a su eutrofización.

El Código de Planeamiento Urbano Ambiental (CPUA, 1979), en su capítulo 6, reconoció formalmente por primera vez la función hídrica y el valor paisajístico de las lagunas, pero las clasificó en dos tipos: las de *reservorio*, integradas definitivamente al sistema general de drenaje de la ciudad, que no podían rellenarse y las *transitorias*, sustituibles por obras que cumpliesen su función de reservorio y drenaje. En ambos casos, exigió retiros obligatorios desde la línea de máxima creciente sobre los que se constituiría una servidumbre de paso público, de 35 m y 15 m respectivamente.

Con el agravamiento de las inundaciones de 1982-83 y 1998 y los sistemas defensivos aun inconclusos, la APA estableció cotas de Línea de Ribera (LR) del río Negro y sus lagunas y cuatro tipos de restricciones al uso del suelo en función de los riesgos de inundación: zona *prohibida* (confinada dentro de la LR, de dominio público de acuerdo al Código Civil y Comercial), *de restricción severa* donde se permitían construcciones especiales que no impidiesen el normal escurrimiento de las aguas, *de restricción leve* y *de advertencia* donde sí era posible construir (Res. APA 1111/98).

La Res. APA 1111/98 hasta principios del S. XXI tuvo consenso intersectorial y apoyo político del gobierno. También contó con respaldo judicial ante acciones iniciadas por personas que sintieron afectados sus derechos de propiedad. Este fue el caso de la Sentencia MARÍN, ARMANDO C/ GOBIERNO DE LA PROVINCIA DEL CHACO Y/O MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA Y/O ADMINISTRACIÓN PROVINCIAL DEL AGUA Y/O QUIEN RESULTE RESPONSABLE S/ DAÑOS Y PERJUICIOS Y DAÑO MORAL Expte N° 6185/ 2005 que, en 2010, obligó al Estado Provincial a pagar una indemnización por daños y perjuicios al entonces propietario de la parcela del litigio, al no permitírsele construir su vivienda unifamiliar por encontrarse en zona de restricción severa, rechazando el planteo de inconstitucionalidad de la norma y desestimando la posibilidad de expropiación por tratarse de dominio público.<sup>[3]</sup>

Sin embargo, con la finalización del sistema defensivo en 2004 y el creciente interés por el desarrollo de proyectos junto al agua, la Res. APA 1111/98 fue cuestionada por propietarios, desarrolladores y profesionales que consideraban que los riesgos habían cambiado (Alcalá et al, 2023). La APA por su parte, contrató los estudios técnicos del Departamento de Hidráulica de la Facultad de Ingeniería, los cuales consideraron la posibilidad de bajar las cotas de LR (Depettris, Clemente, Martínez, Pilar y Ruberto, 2001; Martínez, 2013). En base a dichos estudios se realizaron modificaciones parciales<sup>[4]</sup> hasta su derogación por la Res. APA 303/17. Fruto de estas flexibilizaciones la cota de LR de la laguna Francia se bajó de 48.22 MOP a 47.70 MOP.

Paralelamente el municipio aprobó excepciones en zonas de restricción prohibida y severa para la construcción de un barrio y un shopping palafíticos y posteriormente modificó ordenanzas dando curso a propuestas de desarrolladores urbanos. La ordenanza N° 12926/18 que expresa en sus considerandos ser una propuesta de la Cámara de Desarrolladores Urbanos del NEA (CEDUNEA) incrementó las alturas y densidades admisibles en el área del conflicto. La ordenanza N° 13756/21 impulsada conjuntamente por la Intendencia, la Presidencia del Concejo Deliberante y los desarrolladores inmobiliarios, modificó distritos y usos en las áreas de interés ambiental. En ambos casos, aunque ya se encontraban vigentes la LGA y el CA, la aprobación de estas ordenanzas vulneró procedimientos establecidos como audiencias públicas con participación debidamente informada (Olmedo y Rus, 2020).

## La laguna Francia y el predio del conflicto



La laguna Francia posee una cuenca de 96 ha. Fue modificada progresivamente por el avance urbano, además de ser afectada por las obras hidráulicas y cambios normativos referidos. Imágenes aéreas de 1935 muestran que tenía continuidad funcional con las lagunas Codutti y Los Teros, permitiendo el escurrimiento de las aguas de lluvia hacia el río Negro y en sentido inverso, el ingreso de las crecientes del Paraná. La construcción del sistema defensivo del río Negro la desvinculó superficialmente de este. Actualmente, la laguna se conecta a través de una alcantarilla con la laguna Los Teros donde se encuentra una de las estaciones de bombeo. Si bien fue calificada como transitoria por el CPUA, posteriormente fue protegida por la Res. APA 1111/98.

Hasta 2019 el predio del litigio (8 parcelas privadas linderas a la laguna) estuvo abierto al uso espontáneo como parque, manteniéndose libre de ocupación y de cercos perimetrales. Al producirse lluvias copiosas, las parcelas quedaban cubiertas de agua, confirmando las restricciones severa y prohibida que pesaban sobre ellas. Al modificarse la cota de LR la zona de restricción severa se redujo al 11% y el 89% pasó a tener restricción leve y ser por tanto construible (Res. APA 0761/16) (Fig. 2).



Figura 2.

Imagen publicitaria del proyecto inmobiliario donde se aprecia la laguna Francia antes del cercamiento del predio del conflicto.

Fuente: Folleto del Desarrollo Solar Italia (Patagonia Construcciones, 2019).

## Origen y desarrollo del conflicto



El conflicto se desencadenó a principios de marzo de 2019 cuando la empresa Patagonia Construcciones S.R.L. inició tareas de relleno en el predio para construir Solar Italia, un proyecto inmobiliario de 84 departamentos, distribuidos en 3 torres de 7 plantas (Fig. 3). Vecinos del barrio Villa Altabe, Los Troncos, Los Teros y distintos colectivos de la ciudad, así como integrantes de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional del Nordeste, se movilizaron en contra del proyecto. Por su parte, un grupo de vecinos convocado por la entonces presidente de la Comisión Vecinal de Villa Altabe (CV) y un abogado que residía frente a la laguna se organizaron para iniciar una acción judicial que derivó en la interposición de la ACCIÓN DE AMPARO Y/O ACCIÓN POR PROTECCIÓN DE INTERESES DIFUSOS CONTRA LA MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA y MEDIDA CAUTELAR DE NO INNOVAR (Exptes. 4085 y 4086/19, respectivamente) ante el Juzgado Civil y Comercial N° 21<sup>a</sup> para evitar la construcción del proyecto que consideraban agravaría las condiciones de inundabilidad y modificaría las características urbanas y ambientales de su barrio.



Figura 3.

Imagen del proyecto que motivó el conflicto.

Fuente: Folleto Publicitario del Desarrollo Solar Italia (Patagonia Construcciones, 2019).

En la acción de amparo se invocaron: las *condiciones de inundabilidad* del predio y la necesidad de preservarlo como área de reservorio para evitar la afectación de las viviendas en el entorno de la laguna; *las características del barrio*, un distrito residencial (R5), de baja densidad y en el que no estaba permitido construir en altura hasta fines de 2018, cuando la Ord. 12926/18 promovida por CEDUNEA beneficiara a su entonces presidente y actual propietario del predio y titular del proyecto; la *inexistencia de Estudio de Impacto Ambiental* (EsIA); la *trasgresión de normativas vigentes* como la Ord. 12383/17 que prohibía construir en los márgenes de lagunas y ríos y, *antecedentes* como la definición de zona prohibida (Res. APA 1111/98); y otros *impactos previsibles* como la impermeabilización del suelo, la insuficiencia de las infraestructuras disponibles. La CV adhirió días después en todos sus términos a la acción de amparo<sup>[5]</sup>.

La repercusión mediática del conflicto y su judicialización detonaron discordancias entre funcionarios políticos del municipio y la Dirección General de Gestión Ambiental (DGGA): mientras esta solicitó un EsIA y un plan de gestión ambiental inexistentes con base en los art. 28, 29 y 30 del CA y la clausura de la obra, los funcionarios de las secretarías que habían otorgado los permisos de construcción comunicaban que la obra contaba con todas las habilitaciones requeridas.

El director de Estudios Básicos de la APA publicó un escrito en el que manifestaba que, de acuerdo a la normativa vigente, la obra contaba con Certificación de Riesgo Hídrico pero que dicha norma se basó en estudios que tenían 20 años de antigüedad siendo recomendable su actualización dadas las importantes transformaciones ocurridas en la cuenca, además de señalar la necesidad de contar con un Plan de Desagüe Pluvial inexistente, competencia del municipio (Rohrmann, 2019).

La empresa por su parte, envió cartas documentos intimidatorias a algunos referentes ambientales y académicos que se expresaron públicamente en contra del proyecto; cercó el predio e interpuso una acción de amparo para garantizar la continuidad de la construcción (PATAGONIA CONSTRUCCIONES CONTRA GONZALEZ, ALFREDO FRANCISCO Expte. 3990/19)

El juez decidió la acumulación de causas y convocó a una audiencia de conciliación a la que invitó como *amicus curiae* a la Fundación Encuentro por la Vida, Cultura y Democracia Ambiental, organización de larga trayectoria en asuntos hídricos y ambientales. Dicha audiencia no logró acercar posiciones. Tres días después, el 20/4/2019 se produjo una lluvia extraordinaria que inundó varios barrios de la ciudad y el predio. Las imágenes del predio cercado cubierto de agua, así como de bocas de registro cloacal desbordadas, se *viralizaron* y fueron aportadas como nuevas evidencias a la causa. (Fig. 4)



Figura 4.

Predio cercado antes y después de la lluvia del 20/04/2019.

Fuente: Imágenes aportadas por la Comisión Vecinal a la causa.

Frente a la trascendencia de lo ocurrido, dos días después el intendente Jorge Capitanich dispuso la suspensión provisoria de la obra “a la espera de lo que determine la Justicia” (Res. N° 857/19) y al día siguiente, el 23/04/19, el juez rechazó *in limine* la acción de amparo presentada por la empresa, considerando que en los hechos la construcción se encontraba suspendida por la comuna y no existía un EsIA para sopesar los riesgos de la construcción. A partir de entonces el predio permaneció cercado, la obra paralizada y continuó un largo proceso judicial con instancias de poca relevancia.

## Nuevo proyecto y escisión entre vecinos

Hacia septiembre de 2023 la ya por entonces expresidenta de la CV y el abogado patrocinante convocaron a una reunión para poner en conocimiento del grupo de vecinos que trabajó en la presentación del amparo una propuesta realizada por la empresa: ofrecía dar de baja el proyecto original si se acordaba otro, de menor superficie y altura, menor ocupación del suelo y con otros usos (oficinas, comercios y food trucks). En esta y una segunda reunión se plantearon divergencias entre quienes consideraban que las condiciones hidrológicas y el impacto ambiental continuaban siendo los mismos, quienes creían conveniente llegar a un acuerdo temiendo un posible fallo judicial a favor de la empresa o un potencial asentamiento informal en el lugar, y vecinos que no tenían opinión formada, acordándose seguir analizándolo.

Sin embargo, en noviembre, la Fundación que tenía acceso al expediente como *amicus curiae*, reveló que la empresa y la CV habían firmado un acuerdo que dejaba sin efecto el proyecto motivo del litigio al sustituirlo por el nuevo y pedían su homologación al juez con efecto *erga omnis*<sup>[6]</sup>. La Fundación y un nuevo grupo de vecinos que no había firmado el amparo (patrocinados por otro abogado del barrio) manifestaron su disconformidad al juez rechazando el efecto *erga omnis* de un acuerdo del que no formaron parte e invocando el Acuerdo de Escazú solicitaron una audiencia pública para conocer las condiciones de la causa y fuesen atendidas las opiniones vecinales.

En diciembre de 2023 el juez convocó a una Audiencia para tratar el ACUERDO COLECTIVO COMISIÓN VECINAL DEL BARRIO VILLA ALTABE Y PATAGONIA CONSTRUCCIONES S.R.L./ PEDIDO DE HOMOLOGACIÓN que llevaba solo las firmas de la expresidenta y del actual presidente de la CV, la del abogado patrocinante de la acción de amparo y la del abogado de la Empresa, acompañado de un EsIA presentado por ésta.

La audiencia pública se realizó el 23/2/2024 en el parque de la laguna Francia. La empresa estuvo acompañada por la Cámara de la Construcción, representantes de las principales Inmobiliarias, CEDUNEA, y trabajadores de la Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina (UOCRA), quienes expresaron la necesidad de garantizar seguridad jurídica a los empresarios y generar fuentes de trabajo. Numerosos vecinos y colectivos ambientales expresaron no haber sido consultados, reclamaron el dominio público de la parcela, recordaron la indemnización pagada por la provincia a su antiguo propietario por no permitírsele construir en el lugar, sostuvieron que se empeorarían las condiciones de inundabilidad, cuestionaron la ausencia del municipio para clarificar si el nuevo proyecto estaba aprobado como afirmaba la empresa y observaron inconsistencias del EsIA presentado y distintas normas vigentes transgredidas.



Ante las evidencias del desconocimiento general del acuerdo, el juez resolvió convocar una nueva audiencia para que la empresa pudiese explicar el proyecto y una consulta pública para que los vecinos comprendidos en un radio arbitrariamente definido, pudiesen votar a favor o en contra de este<sup>[7]</sup>. La empresa y la CV solicitaron revocar la consulta alegando que los vecinos ya habían firmado el acuerdo. Un abogado del municipio en cambio, planteó que el proyecto debía ser evaluado en profundidad por las nuevas autoridades y áreas técnicas, expresando que sólo había sido convalidado mediante *escrito de mero trámite* por el ex intendente Gustavo Martínez sin contar con una resolución.

El día de la audiencia (9/4/2024), la empresa interpuso nueva revocatoria con apelación en subsidio, pero esta se realizó igual con la presencia del juez, de los vecinos (incluidos los excluidos para la votación) y de colectivos ambientales. No se presentaron la empresa ni la CV. Al día siguiente, el juez resolvió no hacer lugar a la revocatoria y rechazar el recurso de apelación, lo cual derivó en la presentación del *desestendimiento* del acuerdo por parte de la empresa y posteriormente en la suspensión de la consulta pública por parte del juez, ya que no existía proyecto sobre el cual expedirse.

### **Intimidaciones a defensores ambientales y oficio de jueza ambiental municipal reavivan la causa**

Cinco meses después, distintos vecinos e integrantes de colectivos ambientales que se habían expresado en las audiencias, en reuniones realizadas en la laguna y en medios de comunicación, sufrieron amenazas por parte de la empresa mediante cartas documentos con diversas intimidaciones. Algunos pusieron las amenazas a conocimiento del juez, así como el hecho de no haber sido consultados ni representados todos los amparistas en la firma del acuerdo.

Por entonces se incorporó al expediente un oficio librado por la jueza de faltas ambiental N° 1 del municipio por el que ponía en conocimiento del juez su resolución del 19/11/2024 respecto de la causa PATAGONIA S.R.L. S/ INFRACCIÓN AL CÓDIGO DE FALTAS MUNICIPAL VIGENTE 50010-P-202. En esta había resuelto: paralizar toda obra a ejecutar o en ejecución en el inmueble del litigio hasta tanto no se cumpliera el procedimiento establecido por el CA y la LGA para garantizar un EsIA, la participación ciudadana mediante audiencia pública y finalizar con la declaración de impacto ambiental de la autoridad local competente; *intimar* a la empresa al retiro, desmantelamiento y demolición del muro construido sin respetar los 15m desde la LR exigidos por el CPUA e intimarla a que, cumplido lo anterior, cumplimente la cesión del área comprendida dentro de los 15 m desde LR al uso público con restricción de ejercer cualquier tipo de construcción en dicha área (Ord. 13915/22).

La jueza fundamentó su actuación de oficio en la facultad otorgada por el art. 138 del CA al recibir denuncias de vecinos sobre obras de reemplazo del cerco del predio y al conocer la convocatoria a audiencia realizada por el juez para tratar el acuerdo sobre un proyecto en un espacio lacustre que se encontraba bajo la protección del CA y dentro de su competencia. Recordó el conjunto de normas nacionales, provinciales y locales que le exigían propender a su protección ambiental. Reseñó una serie de oficios previamente librados a distintas áreas técnicas del municipio y al intendente Roy Nikich que no fueron contestados, así como el oficio realizado a su solicitud por el Director General de Gestión Ambiental en cuyo informe sobre el estado del predio basó su decisión.

### **Sentencia y nuevas apelaciones**



El 29/11/2024 el juez dictó sentencia estableciendo la procedencia del amparo en la protección de intereses difusos y en los principios generales que protegen los asuntos ambientales y los DDHH. De manera novedosa para la jurisprudencia local, invocando el art. 32 de la LGA<sup>[8]</sup>, la sentencia de la jueza de faltas ambiental, así como jurisprudencias que orientaban su decisión<sup>[9]</sup>, declaró a la laguna Francia *sujeto de derecho* por considerarla una zona de alta sensibilidad ecológica y afectada por actividades humanas que comprometen su capacidad de regulación hídrica y diversidad biológica. Reconoció el deber de adoptar un enfoque biocéntrico, la exigencia de implementar medidas para revertir el daño ambiental ya causado y la de respetar *los principios de prevención, precaución y equidad intergeneracional* establecidos en la LGA y reafirmados en el Acuerdo de Escazú. Refirió a la obligación de los Estados parte, “de garantizar un entorno seguro y propicio para las personas, grupos y organizaciones que promueven y defienden los derechos humanos en asuntos ambientales” (Art. 9), además de recordar que deben tener acceso efectivo a la información, participar en la toma de decisiones y acceder a la justicia sin restricciones ni discriminaciones en el ejercicio de estos derechos. Exhortó al municipio y al gobierno provincial a crear una Agencia de Gestión Integral de las Lagunas Urbanas y propuso integrarla con representación de los vecinos, la academia y los distintos niveles del Estado<sup>[10]</sup>; exhortó a la aplicación irrestricta de la ordenanza N° 12383/17 y a la empresa “a cesar y abstenerse de realizar todo acto intimidatorio hacia los defensores del ambiente”.

Tanto la empresa como la municipalidad apelaron. Entre sus argumentos la empresa objetó una sentencia *extra petita*, es decir, cuya resolución se extralimita de las cuestiones que fueron objeto del litigio, vicios del proceso y el haber adoptado una resolución sin antes haber solicitado un EsIA. La municipalidad también consideró la sentencia *extra petita*, alegó menoscabos en sus funciones constitucionales, causando perjuicios y gravámenes, así como agravios al no haber valorado y ponderado el correcto tratamiento dado al proyecto considerando que el CUPA habilita la posibilidad de dictar normas especiales para parcelas de más de 2500 m<sup>2</sup> y al exigir la aplicación irrestricta de la ord. N° 12383/17 que no se encontraba en vigencia al aprobarse el proyecto. Las apelaciones se encuentran en curso.

## Mapa de actores en el devenir del conflicto

En el conflicto existieron dos momentos de inflexión. El primero tuvo como catalizador un hecho natural: una lluvia extraordinaria cuyas consecuencias fácticas dieron verosimilitud al planteamiento de los vecinos, provocando la paralización municipal de la obra. El segundo, el pedido de homologación de un acuerdo inconsulto que pretendiendo zanjar el litigio, provocó la escisión entre vecinos y desencadenó un final provisorio e inesperado que fortaleció la causa ambiental.

El primer momento fue reflejado en los medios de comunicación y sentido por los actores sociales movilizadas como un triunfo colectivo al lograrse la paralización temporal de la obra. Sin embargo, derivó progresivamente en el silenciamiento del conflicto al sacarlo de la esfera pública e ingresar en el curso judicial donde la voz de los amparistas fue sustituida por la del abogado patrocinante y la CV. En el segundo momento, la escisión vecinal trajo aparejado el relanzamiento del conflicto a la arena pública, sumó a la causa nuevos vecinos y renovó la participación de colectivos ambientales que se autoconvocaron en múltiples pedidos de informe al municipio, presentaciones al juzgado de faltas, reuniones con concejales, abrazos

simbólicos a la laguna, etc. Como señala Melé (2016), detrás de los objetivos que convergen en una causa ambiental existen múltiples intereses, algunos de los cuales poco tienen que ver con aquella. La inminencia de un desenlace que favorecería intereses privados contrarios a los ambientales amalgamó voluntades para una reorganización y renovación de la acción colectiva. Esta instancia se fortaleció con el involucramiento de un nuevo abogado y vecinos que no participaron en la judicialización inicial, preocupados en evitar que sus derechos fuesen lesionados por la homologación de un acuerdo del que no formaron parte.

La acción de amparo fue contra el municipio. Pero este actor estuvo ausente en momentos clave como en la segunda y tercera audiencias públicas convocadas por el juez, a la vez que no respondió a ninguno de los pedidos de informe cursados por vecinos y colectivos ambientales. Esta ausencia fue en parte habilitada por el mismo juez al conducir el conflicto al relacionamiento de vecinos y empresa omitiendo la comparecencia del demandado. Sin embargo, la ausencia del municipio fue meramente aparente, a lo largo de los 6 años del proceso judicial, y a pesar de abarcar tres intendencias de partidos políticos diferentes, es posible reconocer distintas acciones que vincularon al municipio con la empresa en beneficio de esta.

Esta relación con la empresa antecede el conflicto, el municipio otorgó el permiso de construcción al proyecto mediante instrumentos *ad hoc* al no poder hacerlo vía administrativa ordinaria: el secretario de Espacio Público e Infraestructura otorgó la Factibilidad de Uso y Ocupación por Disposición 003/17 basándose en la existencia de un Plan de Modificación de Distrito de la Av. Sarmiento y su entorno, el cual proponía transformar el área residencial R5 en R4 y extender a esta el alcance de otras dos ordenanzas de densidades media y alta. No solo se trataba de un plan en lugar de una norma vigente, sino que dicho plan era promovido por el mismo empresario beneficiado. Esta disposición indicó a la empresa además un procedimiento para adecuar el proyecto a una excepcionalidad contemplada por el CPUA: “será indispensable para dar continuidad al trámite unificar las parcelas involucradas para alcanzar una superficie para la que el CPUA contempla la posibilidad de dictar normas particulares”. La intencionalidad de este subterfugio se hace visible cuando al apelar la sentencia del juez, el municipio justificó la aprobación del proyecto indicando que la parcela disponía de la superficie contemplada por el CPUA para dictar normas especiales (Cap. 1, inciso 1.3.3). A su vez, estas normas especiales requieren un acto resolutorio de Intendencia y Concejo Municipal, inexistentes.

La Dirección de Obras Particulares firmó otra Disposición 506/18 por la que se aprobó la documentación técnica y se otorgó el permiso de construcción en septiembre de 2018, fecha posterior a la ord. 12383/17, cuando la prohibición de construir en los bordes de lagunas ya se encontraba en vigencia.

Durante el conflicto, el municipio dio ingreso al nuevo proyecto a pesar de encontrarse judicializado y lo convalidó mediante un *informe interáreas* firmado por los responsables de estas, sin haber pasado por la Dirección de Gestión Ambiental por ejemplo, sin seguir procedimientos previstos por el CA de 2018 para el EsIA y sin exigir los retiros y la cesión al uso público de suelo a partir de la LR, como lo reflejó la resolución de la jueza de faltas ambiental.

A estas acciones se añaden los cambios normativos antes referidos, impulsados políticamente por la Intendencia y el Concejo Deliberante para responder a las demandas de los desarrolladores<sup>[11]</sup>. Estas alianzas son particularmente visibles rastreando las trayectorias de uno de los intendentes, pero resultan notables cuando la Intendencia actual apela la sentencia justificando lo actuado en las dos anteriores de partidos opuestos<sup>[12]</sup>.

La APA, a pesar de no ser parte, tuvo una incidencia sustantiva en el conflicto: el cambio de cota de LR fue determinante para otorgar el Certificado de Riesgo Hídrico. Este organismo había justificado dicho cambio en informes técnicos producidos por los ingenieros del Departamento de Hidráulica. Sin embargo, a pesar de que el Director de Estudios Básicos de APA reconociera al inicio del conflicto la necesidad de revisar la norma y los hechos confirmasen la inundabilidad del predio, la misma continúa vigente incumpliendo el principio precautorio exigido por la LGA.

## Reflexiones finales. Productividades del conflicto

La sentencia de la jueza de faltas ambiental trajo a un caso concreto el conjunto de instrumentos normativos disponibles, demostrando su operatividad cuando existe determinación para ponerlos en práctica, tanto para exigir procedimientos administrativos respetuosos del ambiente como para accionar cuando éstos se incumplen. Fijó competencias territoriales y temáticas y esclareció las irregularidades del proyecto y de las obras que el municipio permitió avanzar.

En su sentencia, el juez aplicó el conjunto de nuevos derechos y garantías constitucionales, los principios de la LGA y del Acuerdo de Escazú, y en ejercicio de sus facultades adoptó medidas conducentes a salvaguardar el ambiente y sus defensores, como la exhortación a crear la Agencia de Gestión Integral de las Lagunas Urbanas. En este caso, como explica Merlinsky (2021, p. 96) la judicialización dio lugar a la juridificación: “la redefinición de figuras jurídicas que modifican roles, competencias y prerrogativas en torno a la protección, gestión y administración de los bienes de la naturaleza”. Si bien constituye una productividad significativa al trascender lo planteado por las partes, promoviendo una protección ambiental más integral y extendiendo la tutela al conjunto de lagunas del Gran Resistencia, su futuro o efectividad resulta incierto dada la apelación en curso.

La declaración de la laguna Francia como *sujeto de derecho* constituye otra productividad singular que trasciende el caso al abonar al reconocimiento de los derechos de la naturaleza por vía de las sentencias judiciales, tal lo plantean Berros y Carman (2022). Se verifican en este sentido sinergias positivas dado que el juez basó su decisión en antecedentes como el del río Atrato (2016) y la Causa del Río Matanza-Riachuelo”, CSJN, 08/07/2008 y al hacerlo, sentó un nuevo precedente.

Otra actualización del derecho a nivel local fue la aplicación de las garantías exigidas por el Acuerdo de Escazú protegiendo a los defensores del ambiente de prácticas extorsivas y habilitando espacios necesarios de participación informada en instancias de decisión. Las audiencias constituyeron espacios de democratización de la discusión con productividades políticas y territoriales específicas: permitieron esclarecer hechos y torcer desenlaces; robustecer las alianzas entre vecinos de distintos barrios y colectivos ambientales resignificando el territorio lacustre como un bien común.

Las audiencias habilitaron la interlocución con el juez en el lugar del conflicto. La participación de vecinos que habían sido excluidos de la consulta pública permitió demostrar los estrechos vínculos ambientales, sociales y culturales de la comunidad con la laguna, posteriormente reconocidos en la sentencia.

Estas productividades son deudoras de la acción social múltiple: al interponer la acción de amparo, al constituirse en protectores del interés colectivo, al denunciar hechos nuevos, solicitar audiencias, realizar denuncias ante el Juzgado de Faltas Ambiental, reponerse a las amenazas. Si bien el andamiaje jurídico revisado establece que la preservación y defensa del ambiente en resguardo de las generaciones presentes y futuras constituyen responsabilidades compartidas por la población y el Estado y es obligación de este último garantizar los derechos ambientales y humanos vigentes, el conflicto mostró la reiterada omisión de sus responsabilidades y el modo en que su accionar violentó reiteradamente el interés colectivo para favorecer al desarrollador inmobiliario.

Como señalan Berros y Carman (2022, p.17) “por su mera sanción, una ley o constitución no modifican las condiciones de vida del conjunto de seres que afirman proteger”, el cumplimiento de las garantías ambientales depende de la lucha de los habitantes, de su voluntad de involucrarse y su capacidad de apelar a la acción judicial. Para ello resulta decisiva la accesibilidad a una representación legal comprometida y la capacidad de accionar estratégicamente de organizaciones como la que actuó de *amicus curiae*.

Sólo gracias a estas actuaciones se arriba a sentencias como las expuestas, pero incluso de ser confirmadas, las ordenanzas aprobadas en paralelo por el municipio exigirían de nuevas acciones para evitar lo que ahora éstas habilitan. Esto ilustra la desprotección en materia ambiental a largo plazo.



## Referencias bibliográficas

- Alcalá, L. (agosto de 2024). La reconstrucción histórica de un territorio hidrosocial como metodología para repensar la planificación urbana desde nuevos paradigmas ambientales. En *X Encuentro Docentes e Investigadores de la Historia de la Arquitectura, el Diseño y la ciudad*. Llevado a cabo en Resistencia, Argentina.
- Alcalá, L., Rus, M. y Olmedo, M. (2023). Emprendimientos que fundan ¿o funden? ciudades. Procesos urbanos, coaliciones neoliberales y resistencias socioambientales en el Gran Corrientes-Gran Resistencia. En P. Pintos y S. Astelarra (Coord.), *Naturalezas Neoliberales. Conflictos en torno al extractivismo urbano-inmobiliario* (pp 277-308). Buenos Aires, Argentina: El Colectivo.
- Berros, V. y Carman, M. (2022). Los dos caminos del reconocimiento de los derechos de la naturaleza en América Latina. *Revista Catalana de Dret Ambiental*, 13(1), 1-44. Recuperado de: <https://raco.cat/index.php/rcda/article/view/404063>
- Depettris, C., Clemente, M., Martínez, L., Pilar, J. y Ruberto, S. (2001). *Línea de Ribera de lagunas ubicadas en el sistema hídrico del río Negro. Informe Contrato Administración Provincial del Agua-AFIN*. Resistencia, Argentina.
- Guber, R. (2016). *La etnografía. Método, campo y reflexividad*. Buenos Aires, Argentina: Siglo XXI.
- Harvey, D. (2004). El nuevo imperialismo: acumulación por desposesión. *Socialist Register*, 40, 99-129.
- Martínez Allier, J. (2021). *El ecologismo de los pobres. Conflictos ambientales y lenguajes de valoración*. Barcelona, España: Icaria Antrazyt.
- Martínez, L. (2013). *Propuesta de definición de la Línea de Ribera, vía de evacuación de inundaciones y áreas de riesgo hídrico, para el cauce y valle de inundación del río Negro Regulado. Informe Final Contrato Administración Provincial del Agua - Hidroyet Consultores*. Resistencia, Argentina.
- Melé, P. (2016). ¿Qué producen los conflictos urbanos? En: F. Carrión y J. Erazo (Coord.), *El derecho a la ciudad en América Latina, Visiones desde la política* (pp.127-158). CDMX, México: UNAM.
- Merlinsky, G. (2021). *Toda ecología es política. Las luchas por el derecho al ambiente en busca de alternativas de mundos*. Buenos Aires, Argentina: Siglo XXI.
- Olmedo, M. y Rus, M. (2020). Entre gallos y medianoche: Legislaciones urbanas recientes en Corrientes y Resistencia, Argentina. *PENSUM*, 6 (6), 84-98. Recuperado de: <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/pensu/article/view/30080>
- Pintos, P. (2020). De naturaleza anhelada a urbanismo distópico. Régimen urbano, extractivismo inmobiliario y conflictividad ambiental en la cuenca baja del río Luján (Buenos Aires, Argentina). *Medio Ambiente y Urbanización*. 92, 113-132.
- Pintos, P. y Astelarra, S. (Coord.) (2023). *Naturalezas neoliberales. Conflictos en torno al extractivismo urbano inmobiliario*. Buenos Aires, Argentina: El Colectivo.
- Pintos, P. y Naradovsky, P. (2012). *La privatopía sacrílega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján*. Buenos Aires, Argentina: Imago Mundi.
- Rossi, J. y Colmegna, P. (2023). La protección del derecho a un ambiente sano en la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos. *MPD*, 18, 83-100. Recuperado de: <https://repositorio.mpd.gov.ar/jspui/handle/123456789/4802>

- Rohrmann, H. (2019). Laguna Francia Argentina y construcciones de edificios. Informe técnico. Dirección Estudios Básicos, Administración Provincial del Agua. Resistencia, Argentina.
- Rohrmann, H. (2023). *Crónicas Hídricas. 1998. El último año que estuvimos en peligro*. Resistencia, Argentina: ConTexto.
- Svampa, M. y Viale, E. (2020). *El colapso ecológico ya llegó*. Buenos Aires, Argentina: Siglo XXI.
- Vásquez Duplat, A. (Comp.) (2017). *Extractivismo urbano: debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Buenos Aires, Argentina: Fundación Rosa Luxemburgo.
- Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe (2018, marzo 4) Aprobado por Ley 27.566 (2021, mayo 3) Boletín Oficial de la República Argentina, Buenos Aires, Argentina.
- Ley 25.675 (2002, noviembre 28) *Por la cual se establecen presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable*. Boletín Oficial de la República Argentina, Buenos Aires, Argentina.
- Constitución de la Nación Argentina. (1994, agosto 23) Boletín Oficial de la República Argentina, Buenos Aires, Argentina.
- Constitución Provincial del Chaco. (1994, diciembre 7) Boletín Oficial de la Provincia del Chaco, Resistencia, Argentina.
- Carta Orgánica de la Municipalidad de Resistencia. (2001).
- Código Planeamiento Urbano Ambiental. Aprobado por Ley 2406 (1979, julio 27). Resistencia, Chaco, Argentina.
- Código Ambiental de Resistencia. Ordenanza 12.608/18. Aprobado por Concejo Municipal, Resistencia, Argentina.
- Ordenanza 12383. (2017, septiembre 26). *Por la cual se prohíbe la construcción de obras de ingeniería, arquitectura, carteles publicitarios y de cualquier otra índole que impidan a los ciudadanos gozar del derecho al acceso al paisaje natural y se establece la demolición de cualquier obstáculo que lo impida*. Concejo Municipal de Resistencia, Argentina.
- Ordenanza 12926. (2018, diciembre 18). *Por la cual se modifican las condiciones de usos de suelo urbano en el casco céntrico y área suburbana consolidada de la ciudad de Resistencia*. Concejo Municipal de Resistencia, Argentina.
- Ordenanza 13756. (2021, diciembre 21). *Por la cual se deroga parcialmente el Código de Planeamiento Urbano Ambiental y se aprueba nueva zonificación de distritos y usos de suelo urbano*. Concejo Municipal de Resistencia, Argentina.
- Ordenanza 13915 (2022, octubre 11). *Por la cual se aprueba nuevo Reglamento General de Construcciones*. Concejo Municipal de Resistencia, Argentina.
- Resolución 1111. (1998, noviembre 25). *Por la cual se define cota LR del río Negro y lagunas y la zonificación de las restricciones al uso de la tierra*. Administración Provincial del Agua del Chaco, Argentina.
- Resolución 303. (2017) *Por la cual se deja sin efecto la Res. 1111/98 y se aprueban zonas de riesgos hídrico y permisiones del uso de suelo*. Administración Provincial del Agua del Chaco, Argentina.

Resolución 761 (2016, octubre 3) *Por la cual se otorgó Certificación de Riesgo Hídrico al inmueble (donde se localiza el proyecto Solar Italia), catastralmente identificado como Circunscripción II, Sección C, Chacra 187, Parcelas 279 a 288.* Directorio Administración Provincial del Agua.

Resolución 857. (2019, abril 22) *Por la cual se dispone la suspensión provisoria de la obra Solar Italia a la espera de lo que determine la Justicia.* Intendente de la ciudad de Resistencia Jorge Capitanich.

## NOTAS

- (1) Ecuador: Constitución 2008; Bolivia: Ley 71/2021 y Ley 300/2012.
- (2) Como la sentencia de la Corte Constitucional de Colombia (2016) que consagró al río Atrato sujeto de derecho, dotándolo de derechos específicos (como su protección, conservación, mantenimiento y restauración), y designó guardianes para velar por el cumplimiento de estos derechos.
- (3) Esta sentencia recupera las declaraciones de diversos actores y testigos, entre ellos funcionarios y técnicos de APA y municipios, representantes de la Cámara Inmobiliaria, donde todos reconocen que no era posible construir allí por ser una zona de restricción severa y mencionan que de acuerdo a las normas vigentes al vender cualquier terreno se encuentran obligados a informar sobre dichas restricciones.
- (4) Res. APA 303/09, Res. APA 1050/09 y 991/14.
- (5) La CV tenía reconocimiento municipal. Su presidenta tuvo un rol activo en la organización para la presentación del amparo. Si bien la acción de amparo fue firmada por 20 vecinos, el texto fue trabajado por el abogado y un grupo reducido que se reunía en su casa, entre ellos quien escribe y un ingeniero del Departamento de Hidráulica de la Facultad de Ingeniería, presidente de la APA al momento de la judicialización anterior.
- (6) Expresión latina utilizada en derecho para describir una norma, acto o sentencia que tiene efectos para todas las personas, no solo para las directamente afectadas.
- (7) El juez definió un radio excluyente en el entorno inmediato de la laguna, que no reconocía el territorio real de la cuenca y dejaba fuera a vecinos afectados.
- (8) “El juez interviniente podrá disponer todas las medidas necesarias para ordenar, conducir o probar los hechos dañosos en el proceso, a fin de proteger efectivamente el interés general. Asimismo, en su Sentencia, de acuerdo a las reglas de la sana crítica, el juez podrá extender su fallo a cuestiones no sometidas expresamente a su consideración por las partes” (Art. 32, LGA).
- (9) Precedente de la Corte Constitucional de Colombia del Río Atrato (2016).
- (10) En este caso el Juez mencionó inspirarse en la conformación de la Autoridad de Cuenca Matanza-Riachuelo (ACUMAR), CSJN, 08/07/2008.
- (11) En los procesos orientados a la aprobación de estos cambios normativos se verifican similares estrategias de comunicación pública: se apela a la necesidad de superar trabas al progreso de la ciudad, de atraer inversiones, de revertir el déficit habitacional, etc.
- (12) Martínez, como Presidente del Concejo Municipal durante la Intendencia de Capitanich (que aprobó el proyecto), impulsó el cambio normativo promovido por el titular del proyecto. Durante su Intendencia convalidó la posibilidad del nuevo proyecto además de impulsar nuevos cambios normativos promovidos por los desarrolladores inmobiliarios. La Intendencia actual de Nikisch apeló la sentencia reivindicando lo actuado por las anteriores.

## INFORMACIÓN ADICIONAL

*CÓMO CITAR:* Alcalá, L. I. (2025). Modos en que el Estado favorece desarrollos inmobiliarios y violenta derechos ambientales. Conflicto de laguna Francia, Resistencia. *A&P Continuidad*, 12(22), doi: <https://doi.org/10.35305/23626097v12i22.517>

## ENLACE ALTERNATIVO

URL: <https://www.ayp.fapyd.unr.edu.ar/index.php/ayp/article/view/517/> (html)



## AmeliCA

### Disponible en:

<https://portal.amelica.org/ameli/ameli/journal/219/2195257012/2195257012.pdf>

Cómo citar el artículo

Número completo

Más información del artículo

Página de la revista en [portal.amelica.org](http://portal.amelica.org)

AmeliCA

Ciencia Abierta para el Bien Común

Laura Inés Alcalá

Modos en que el Estado favorece desarrollos inmobiliarios y violenta derechos ambientales. **Conflicto de laguna Francia, Resistencia**

Ways in which the state promotes real estate development and violates environmental rights. **Laguna Francia's conflict, Resistencia**

*A&P continuidad*

vol. 12, núm. 22, p. 71 - 86, 2025

Universidad Nacional de Rosario, Argentina

[aypcontinuidad@fapyd.unr.edu.ar](mailto:aypcontinuidad@fapyd.unr.edu.ar)

**ISSN:** 2362-6089

**ISSN-E:** 2362-6097

**DOI:** <https://doi.org/10.35305/23626097v12i22.517>



**CC BY-NC-SA 4.0 LEGAL CODE**

**Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional.**