

**Mar del Plata, el “mercado inmobiliario del ocio”.
La industria de la construcción entre 1930 y 1981**

Víctor Pegoraro
(UdeSA-UNMdP-CeHis)

Resumen

El presente artículo analiza la evolución de la industria de la construcción en una ciudad muy particular, ligada al turismo nacional y a la configuración histórica del “mercado inmobiliario del ocio” más grande del país, como lo fue Mar del Plata (provincia de Buenos Aires, Argentina) en el periodo 1930-1981: coincidiendo con el despegue y repliegue de la actividad no sólo a nivel local, sino también nacional. El lugar geográfico privilegiado en la costa atlántica, y su cercanía con respecto a la capital del país, generaron una marcada especificidad: la construcción se definió como un factor inherente a la naturaleza misma del “primer balneario argentino” evidenciando una simbiosis con el turismo, pero también cierta dependencia.

Comparado con el resto de las ciudades argentinas, el caso revela diferencias en términos cualitativos y cuantitativos. La elevada densidad de construcción se mantuvo en todo el periodo rivalizando con los principales centros urbanos, pero dejándolos atrás en lo que refiere al volumen edificado por habitante. Ello explica una de las características atípicas y sorprendentes del balneario frente a otros itinerarios.

Palabras clave

Construcción; turismo; “mercado inmobiliario del ocio”; Mar del Plata.

**Mar del Plata, the real estate leisure market.
Building industry between 1930 and 1981**

Abstract

This article analyzes the evolution of the construction industry in Mar del Plata (province of Buenos Aires, Argentina), from 1930 through 1981. Mar del Plata is a very particular city, linked to national tourism and with the historical configuration of a real estate leisure market. The

chosen time period coincides with the take-off and withdrawal of the construction activity at the local, as well as the national level. Its privileged geographical location on the Atlantic coast, and its closeness to the country's capital city, generated a marked specificity: construction was defined as an inherent factor in the nature of the “first Argentine summer beach resort”, showing a symbiosis and certain dependence with tourism.

In comparison with the rest of the Argentine cities, the fact reveals differences in qualitative as well as in quantitative terms. The high building rate was kept throughout the period, competing with the main urban centers, but surpassing them as for the volume built per inhabitant. This explains one of the atypical and surprising features of the summer beach resort, compared to other tourist destinations.

Key words

Construction; Tourism; “real estate leisure market”; Mar del Plata.

Introducción¹

La ciudad de Mar del Plata fue considerada como el “primer balneario argentino” y, durante la mayor parte del siglo XX, denominada la meca del turismo en el país. Históricamente, éste fue el generador de la rueda maestra de la economía local por ser una característica inherente del escenario urbano. La posibilidad de disfrutar de baños de sol y de mar, atrajo a múltiples contingentes de visitantes que eligieron asiduamente este destino: el perfil del veraneante fue mutando con el correr del tiempo y las modas consumistas².

El potencial de la construcción se asoció desde un primer momento a lo que llamamos un “mercado inmobiliario del ocio”. Ello le trajo aparejado un despegue inusitado a partir de la década de 1930 y, más tarde, entre 1950 y 1970, cuando se vislumbró un boom edilicio e inmobiliario. No obstante, se fue definiendo cierta dependencia entre la

¹ Este trabajo sistematiza los resultados de investigación en el marco de una maestría (finalizada) y un doctorado en Historia (en curso).

² Para una historia social del turismo en Mar del Plata y Argentina, ver Pastoriza, Elisa, *La conquista de las vacaciones. Breve historia del turismo en la Argentina*, Edhasa, Buenos Aires, 2011.

capacidad de absorber veraneantes (léase, posibles compradores y locatarios) y el crecimiento en altura. Ello quedó demostrado en la repercusión que tuvieron las medidas gubernamentales en materia de política económica, la incertidumbre institucional y las crisis recurrentes que vivió el país. Sin embargo, la mirada no resulta negativa dado que el aumento de las superficies edificadas y de especulación inmobiliaria no cesaron hasta entrados los años ochentas.

Asimismo, la rama tuvo un desarrollo interno sustancial demostrado en la formación de un empresariado dinámico, un sindicato fuerte (que conseguía los mejores salarios del rubro en el país) y toda una logística en materia de obras que rivalizaba con otras localidades argentinas. La actividad hegemonizaba el trájín socioeconómico durante casi todo el año, en vistas del verano, por lo que se convirtió en la industria que más empujaba el progreso urbano por encima de la pesca o la actividad textil y comercial.

Podemos afirmar que lo que marcó diacrónicamente la diferencia en relación con la evolución del sector en otros lugares del país, fue la relación resultante entre la cantidad de habitantes estables y el número de obras ejecutadas: resultado de una simbiosis, pero cierta dependencia, entre la construcción privada y el turismo. Si tomamos las estadísticas oficiales es factible advertir el incremento de las superficies edificadas (de los 48.000 m² en 1925, llega en 1935 a 58.000 m², trepando a 152.000 en 1940, 370.000 m² en 1950, casi 800.000 m² en 1970 y superando los 900.000 en 1977).

El artículo se propone analizar la evolución del sector teniendo en cuenta las características de la demanda y la oferta de edificaciones en torno al turismo. Para ello, nos hemos basado en un corpus de fuentes estadísticas (municipales, provinciales y nacionales), revistas especializadas, prensa (local y nacional), entrevistas orales y otros documentos provenientes de la cámara empresarial que reunió a las empresas familiares locales. El recorrido comienza en la década de 1930, cuando se manifiesta un impulso inusitado de la actividad, y finaliza a principios de los años ochenta marcando un retroceso y el comienzo de la mayor crisis de su historia.

Por otra parte, reparamos sobre aquellos factores que incidieron sobre el mercado inmobiliario a saber, las políticas de vivienda, la legislación y reglamentación urbana, la actividad económica general, los agentes y operadores involucrados, la morfología edilicia y los estilos arquitectónicos, etc. Además, ponemos en el tapete un estudio que enfatiza la comparación con otras ciudades argentinas a partir de indicadores macroeconómicos junto a los contrastes cualitativos.

La industria de la construcción

En el desarrollo de la vida de cualquier aglomeración urbana, la actividad de la construcción se transforma en un factor indispensable e inherente al marcar el potencial de su rumbo y crecimiento. A nivel general, el aspecto arquitectónico configura la morfología edilicia de forma particular, evidenciando cambios y transformaciones a través del tiempo. En este sentido, el paisaje urbanístico va evolucionando como correlato de la conservación/modificación de espacios, alturas y tendido, generando en paralelo la valoración (o depreciación) del suelo en ciertas zonas o barrios. En determinados contextos históricos, este proceso puede acarrear una especulación de tierras modificando el plano catastral original y trayendo consigo la realización de operaciones inmobiliarias de envergadura que modifican el entorno socio-espacial. Si bien, no se trata de una premisa estructural, el caso de Mar del Plata, como el de otras ciudades, contiene rasgos equivalentes³.

³ Para el caso de Buenos Aires, ver la tesis de doctorado en Historia de Aboy, Rosa, *Vivir con Otros. Una historia de los edificios de departamentos en Buenos Aires, 1920-1960*, Universidad de San Andrés, 2007; para Rosario, Cutruneo, Jimena Paula, *Arquitectos y mercado inmobiliario: vivienda e innovación tipológica. Rosario, 1920-1948*, UNR editora, Rosario, 2015; Para Córdoba, Boixadós, María Cristina, *Las Tramas De Una Ciudad, Córdoba Entre 1870 Y 1895: Elite Urbanizadora, Infraestructura, Poblamiento*, Ferreyra Editor, Córdoba, 2000.

Sobre España, ver: Tafunell Sambola, Xavier, "Urbanización y vivienda" en Carreras, Albert y Tafunell, Xavier (coords.), *Estadísticas históricas de España: siglo XIX-XX* Vol. 1, Fundación BBVA, Bilbao, 2005; desde una perspectiva

El desarrollo de esta industria concreta comprende a múltiples rubros directamente relacionados en continuo avance técnico y especialización. La construcción es, por definición, dinamizadora de la economía y uno de los principales motores del desarrollo de un país. Concretamente, se encuentra atravesada por las condiciones macroeconómicas que provocan su crecimiento (o repliegue) resultando como consecuencia una dependencia directa, por lo que se vuelve muy fluctuante. Por eso, se la suele caracterizar como un “barómetro de la economía” y un eje estratégico a incentivar en el largo plazo. No obstante, un aspecto clave en la historia del sector ha sido la inestabilidad de la inversión tanto pública como privada, signando su producción en la economía nacional.

Si analizamos cualquier estadística de producción, veremos que su incidencia aparece como poco significativa frente, por ejemplo, al sector agropecuario o fabril. Su desarrollo global sólo puede ser evaluado teniendo en cuenta su relación con otros sectores, la generación de empleo y su rol como distribuidor de ingresos.⁴ Por ello, tiene un rol demandante y multiplicador al estar vinculada a una gama diversa de actividades y, provee infraestructura para cualquier actividad económica y social⁵.

La industria de la construcción es intensiva en mano de obra “*de manera que el empleo resulta proporcionalmente alto en relación a su producto*”⁶. Así, en especial en el periodo estudiado, una gran oferta

empresarial: Torres Villanueva, Eugenio, “Las grandes empresas constructoras españolas: crecimiento e internacionalización en la segunda mitad del siglo XX”, *Información Comercial Española*, n° 849, 2009; Vidal Olivares, Javier, “The Rise of the medium size construction enterprises in Spain and their internationalization, 1970-2010: a case of born global?”, 2013.

⁴ “La construcción. Industria del Bienestar Humano”, *Publicación de la Cámara Argentina de la Construcción*, Buenos Aires, 1986.

⁵ En general, la participación de la industria de la construcción en el PBI nunca fue mayor al 7%. Ferreres, Orlando, *Dos siglos de economía argentina: edición bicentenario*, El Ateneo, Buenos Aires, 2010, pp. 309 y 310.

⁶ Panaia, Marta, *Los trabajadores de la construcción. Cambios y evolución del empleo en la industria de la construcción argentina*, Ediciones del IDES 8, Buenos Aires, 1985, p. 11.

de trabajo ha encontrado una compensación en el aumento del número de trabajadores, por el predominio de operaciones manuales, que no requerían un alto grado de calificación, y por el manejo limitado de tecnologías.

Según varios autores, esta industria se desarrolla en “submercados económicos” como son la construcción edilicia (viviendas, edificios habitacionales o residenciales, establecimientos comerciales, escuelas, hospitales, oficinas, etc.), vial, pavimentación urbana, ferroviaria, industrial, electromecánica y sanitaria⁷. En nuestro caso nos hemos ocupado del primero teniendo en cuenta sus diferentes modalidades.

Cabe destacar, que la propia dinámica de su desarrollo, y las características del mercado local, hicieron que muchas firmas (y constructores particulares) se pudieran vincular directamente con el sector inmobiliario⁸.

⁷ Las características dominantes del sector son: a) una demanda localizada geográficamente; b) el trabajo en centros móviles; c) la falta de economías de escala; d) la participación de las firmas que no necesariamente integran a los agentes del proceso productivo (proyectistas, organismos financieros y constructores); e) la capacidad técnica de subcontratar tanto mano de obra como etapas de una misma obra; f) existencia de normas legales que regulan la contratación pública; g) una estructura de la oferta particular (variabilidad en el tipo de equipos empleados; dificultad de estandarizar dentro de cada submercado (una relación inversa entre el grado de especialización y el tamaño de una firma). Vitelli, Guillermo “Competencia, oligopolio y cambio tecnológico en la industria de la construcción. El caso argentino”, *BID-CEPAL* 13, Bs. As., 1976, pp. 12 y 13.

⁸ Bartolucci, Mónica, *Pequeños Grandes Señores Italianos y estrategias de ascenso, Mar del Plata 1910-1930*, Editorial Prometeo, Bs. As. 2009. Proceso evidenciado también en Rosario, ver: Lanciotti, Norma, *De rentistas a empresarios. Inversión inmobiliaria y urbanización en la pampa argentina. Rosario, 1880-1914*, Universidad Nacional del Litoral, Santa Fe, 2009, p. 227.

Primavera de la construcción en el invierno marplatense

Simbiosis y turismo

“Mar del Plata es el exponente y magnifico espejo en el que se refleja la potencialidad económica e industrial de la Nación Argentina. Y precisamente se ha recibido una nueva modalidad de edificación que va a modificar la actual fisonomía: la Segunda Fundación”⁹.

“El veraneante encuentra cada año distinta a “su” Mar del Plata. Su Mar del Plata que se eleva vertiginosamente y le pertenece, ciertamente. Él le ayuda a subir”¹⁰.

“En Mar del Plata se construye una ciudad por año”¹¹.

“Esta maravillosa síntesis de toda nuestra patria, aglutina en sus maravillosas playas y lugares de descanso al pueblo argentino y en especial, a sus hombres de trabajo que necesitan descansar de sus sacrificios”¹².

Desde que Mar del Plata se fue transformando en un destino balneario por excelencia, diversas actividades económicas se encumbraron detrás de las posibilidades y potencialidades que otorgaba la industria elemental: el turismo. La ciudad atravesaría diversos periodos en los que, no sólo el perfil del visitante mutaría sino también el lugar simbólico que ella ocupara a nivel nacional como manifestación de procesos sociales más generales. La evolución histórica desde la predilección de las familias aristocráticas porteñas a instalar sus villas de veraneo (*Belle Epoque*), pasando a una apertura hacia las nuevas capas medias (1930-1960) y, más tarde, al advenimiento de las masas en vacaciones (1960-1980) expresó una verdadera

⁹ Ing. Alberto López Viguerie, secretario de Obras Públicas de la Municipalidad de Gral. Pueyrredón. *Mar del Plata Edilicia*-Año 1-Nº 1, 1951.

¹⁰ *La Revista de Mar del Plata*. Año III-mayo 1958, Nº 5.

¹¹ *Revista La construcción marplatense*, Nº 57, 1941.

¹² Discurso del Presidente Juan Domingo Perón en su primera visita oficial a Mar del Plata, *Boletín Municipal*, “Asuntos Varios”, pp. 112-174, MDP, 1954.

resignificación social y política.¹³ Este desarrollo impactó directamente en el perfil que adquirirían ciertas actividades económicas enlazadas a las demandas de la ciudad turística. La naturaleza de los servicios ofrecidos iría modificándose y adaptándose a las necesidades de la primera hora.

El perfil de la ciudad fue cobrando una identidad particular que definió su atractivo y el respectivo desarrollo dentro de la provincia de Buenos Aires. El sostenido aumento de la población del partido vino de la mano de una fuerte estacionalidad y complejización de las actividades económicas. Así, se fue gestando una dinámica propia y específica del mercado de trabajo destinada a perdurar, a saber, la primavera se vinculó a la intensificación de la actividad pesquera y el último pico anual de la construcción mientras que, en el verano, como es lógico, obtenían preponderancia los servicios de hotelería, el comercio y la gastronomía. Por su parte, la construcción y sus derivados hegemonizaban el trájín socio-económico durante el otoño e invierno.

En los cuadros 1 y 2 se vislumbra cómo el número de turistas doblaba o triplicaba a la población residente de forma creciente en temporada. Si bien podemos ver un aumento sostenido de población del Partido, las cifras del turismo crecen mucho más aceleradamente¹⁴. La línea ascendente que se evidencia desde 1880 comienza a replegarse un siglo más tarde, no obstante, manifestando picos sorprendentes entre 1960 y 1975. En los años posteriores, la tendencia nos muestra un repliegue del círculo virtuoso dando paso a la época llamada de crisis de la “ciudad de masas” (1980'-1990')¹⁵.

¹³ Pastoriza, Elisa, (dir.), *Un mar de memoria. Historias e imágenes de Mar del Plata*, Edhasa, Buenos Aires, 2009.

¹⁴ La ciudad experimentó dos momentos de fuerte aceleración de la tasa de crecimiento de la población dada por la afluencia de inmigrantes: una entre 1895 y 1914 (inmigración masiva) y otra entre 1938-1947 (sobre todo posguerra). Según el censo de 1914, el porcentaje de población extranjera era poco más del 47% de los cuales los españoles representaban un 49% y los italianos un 38%. Al respecto ver, Da Orden, María Liliana, “La incidencia de la inmigración española e italiana a la Argentina en el Partido de Gral. Pueyrredón 1880-1919”, *Trabajo de investigación*, Universidad Nacional de Mar del Plata, 1987, p. 141.

¹⁵ Ver, Cicalese, Guillermo, “La Crisis del Turismo masivo en la ciudad de Mar del Plata, 1976-1987” en Bartolucci, Mónica (edit.), *Mar del Plata. Imágenes urbanas, vida cotidiana y sociedad*, ED. UNMDP, Mar del Plata, 2002.

Cuadro N° 1

Población y densidad media (habitantes por km²) en el Partido de Gral. Pueyrredón, según censos nacionales desde 1895 hasta 1991

Años	Total del Partido	Varones	Mujeres	% varones	% mujeres	Mar del Plata	Tasa anual	Densidad
1895	8.175	s/d	s/d	s/d	s/d	5.187	s/d	65,3
1914	32.940	s/d	s/d	s/d	s/d	27.611	s/d	347,4
1947	123.811	64.904	58.907	52	48	114.729	s/d	1443,5
1960	224.824	112.434	112.390	50	50	211.365	4,6	2659,3
1970	323.350	159.300	164.050	49	51	305.293	3,7	3841,1
1980	434.160	211.875	222.235	49	51	414.696	3	4984,9
1991	532.845	258.408	276.437	48	52	502.310	1,8	6319,9

Fuente: Estadísticas Municipalidad de Gral. Pueyrredón, censos nacionales.

Cuadro N° 2

Movimiento de turistas registrados por temporadas (lustros) en MdP. Se muestran las tendencias generales

Temporadas	N° de Turistas	Temporadas	N° de Turistas
1886-1890	10.429	1936-1940	811.277
1891-1895	26.955	1941-1945	2.112.835
1896-1900	42.220	1946-1950	3.322.357
1901-1905	49.950	1951-1951	990.542
1906-1910	88.340	1956-1960	5.909.143
1911-1915	138.512	1961-1965	7.369.941
1916-1920	165.114	1966-1969	14.336.084*
1921-1925	231.899	1971-1975	20.703.318*
1926-1930	291.137	1976-1980	18.552.553*
1931-1935	393.755		

Fuente: Municipalidad de Gral. Pueyrredón. Secretaria de Desarrollo Productivo. Depto. de Información Estratégica; *Temporadas de invierno y verano.

Claro está que la realización de obras de carácter general no sólo acompañaba y activaba servicios para los veraneantes, sino que permitía el crecimiento de la localidad, renovaba la infraestructura y hacía girar la rueda maestra de la cadena productiva del trabajo. Numerosos sectores se alineaban a la intensa actividad que arrastraba consigo, preferentemente entre los meses de marzo a noviembre, cuando la edificación pública y privada transformaba anualmente el paisaje urbano. Rápidamente, la construcción se fue definiendo como un factor inherente a la naturaleza misma del balneario evidenciando una simbiosis con el turismo, pero también cierta dependencia.

Podríamos sostener que los cambios urbanísticos que experimentara la ciudad en el casco céntrico durante el siglo XX corrieron, en parte, de la mano de los requerimientos que el turismo demandaba. Dicho de otro modo, a grandes rasgos las diversas tipologías alcanzadas, y que llegaron a ser hegemónicas en el medio, estuvieron determinadas por la demanda y los gustos del visitante. La construcción privada se alimentó de estos procesos y fue ahí donde anidó su despegue como actividad casi prioritaria. En paralelo, ambas industrias emprendieron su línea ascendente, aunque con contratiempos, durante un periodo largo, llegando hasta principios de la década de 1980. Como contrapartida, cuando la ciudad fue atenuando sus rasgos de “meca del turismo argentino”, y entró en crisis el consumo de masas, la dinámica de las obras decayó de forma alarmante. No obstante, ello no puede ser explicado sólo por una variable, sino que también las políticas y ciclos económicos a nivel país impactarían directamente, estableciendo los alcances y límites de ambas actividades socio-económicas.

En principio, trataremos de desagregar la primera de estas conjeturas. Haremos un breve recorrido desde el despegue de la localidad como destino turístico, en las postrimerías del siglo XIX, hasta el ocaso de su cariz masivo que podemos datar hacia comienzos de la década de 1980. En este sentido, privilegiamos las tendencias generales de arribo de visitantes en relación con las superficies edificadas y las características de las construcciones realizadas.

En este derrotero, la evidencia empírica recolectada indica que Mar del Plata experimentó un “boom de construcciones” desde el año 1937 pasando por diferentes etapas y acelerando su ritmo de crecimiento.

Sería la ley nacional de propiedad horizontal (1948) la que potenciaría el crecimiento vertical en el radio céntrico y residencial, aunque dicho desarrollo se basó en un proceso previo. Aclaramos esto porque varios autores se refieren exclusivamente a un “boom” supeditado sólo a las décadas de 1950 y 1960. Como hipótesis que discute esta postura, hablaremos del “boom horizontal” (1937-1950) y del “boom vertical” (1950-1970) como dos ciclos de un mismo proceso¹⁶.

Diferentes estilos arquitectónicos se sintetizaron de forma ecléctica dentro del radio urbano y actualmente conviven algunos de sus despojos, desde el pintoresquismo de la llamada *Belle Epoque*, el “estilo Mar del Plata” (1935-1950) coetáneo a la “arquitectura moderna” o “estilo internacional” y, posteriormente, los edificios en altura (junto a algunas torres), varios del “movimiento modernista”. Si bien, hacemos la salvedad, fue la demolición y el desmantelamiento de los grandes chalets (y/o de sus parques) de la primera hora los que permitieron la proliferación de los últimos. Alcanzado tal grado de verticalismo entre 1950-1970, las narraciones contemporáneas comenzaron a hablar de una “segunda fundación” de la ciudad. Empíricamente, lo que se dio fue una metamorfosis radical dada por la sustitución de los emblemas urbanos de la primera mitad de siglo, convirtiendo a la ciudad a todas luces en “moderna”¹⁷.

En un inicio, el ferrocarril había posibilitado el veraneo de clases sociales pudientes provenientes de Buenos Aires en sus grandes villas (cerca del mar y a lo largo de varios meses). Aquel proceso fue dejando imponentes chalets, de estilo arquitectónico ecléctico, que disfrutaban sus dueños como lugares de descanso y admiración del paisaje. La etapa fue conocida por los especialistas en arquitectura como la pintoresquista, la cual entrañó una identidad elitista acorde al perfil aristocrático de sus promotores. Los niveles y la importancia de la construcción, volcada a cubrir aquellas necesidades edilicias, comenzó a florecer lentamente junto a la infraestructura pública.

¹⁶ Tomamos el año 1950 como parteaguas ya que se registra el primer edificio en propiedad horizontal en la ciudad.

¹⁷ Ver Sisti, Jorge, “Mar del Plata, una ciudad imaginada” s/d; Sisti, Jorge y Centurión Bertorello, Simón, “Uso de fuentes gráficas para el estudio de las transformaciones de una ciudad turística. Mar del Plata, 1950–1970”, *AURA, Revista de Historia y Teoría del Arte*, N° 4, septiembre 2016, pp. 108-127.

Consecutivamente a la *Belle Epoque*, durante los años veinte y treintas de forma paulatina se vislumbraron cambios en la naturaleza de los visitantes y migraciones de las capas altas a lugares de disfrute hacia el sector sur de playas. Sin dudas, la red vial ayudó a “democratizar” su llegada y el acceso al ocio¹⁸. Aquí se advierten tres características de relieve en el espacio temporal: la construcción céntrica (modernas casas de apartamento¹⁹, hoteles, reformas de comercios y demás edificaciones), excéntrica (construcciones suntuosas) y veraniega (villas y chalets). La oferta de alojamiento debía cubrir las nuevas exigencias y el alquiler (casas de renta, habitaciones en hoteles, chalets, etc.) se transformaría en el medio de su vehiculización.

Asimismo, entre 1935 y 1950 se desarrolló en la localidad y otros asentamientos balnearios vecinos, como Miramar y Necochea, el denominado “Estilo Californiano o Mar del Plata”. Se trataba de una serie de viviendas unifamiliares cuyo volumen, popularización y características definieron gran parte de su espacio doméstico y morfología urbana²⁰. De esta manera, el chalet marplatense -que servía para vivir en invierno y alquilar en verano- estaba relacionado con las residencias veraniegas construidas durante las primeras décadas de la villa balnearia.

La construcción de villas como antaño, según las nuevas formas de vacacionar y habitar la ciudad estable, parecía no resultar acorde a los cambios acaecidos, empero hacían frente a la demanda existente. En forma paralela, se difundió otro género de construcciones en las décadas de 1940 y 1950, marcado por el denominado “estilo moderno”. Presentaba una fachada particular de estilo naviero o marítimo con ventanas que mantenían el efecto y barandas de metal que bordeaban balcones y terrazas. Si bien tuvo cierto impulso, al relacionarse con el paisaje del balneario, en viviendas de vacaciones y hoteles insignia, no se difundió como el caso del chalet.

¹⁸ Pastoriza, Elisa, op. cit., 2011.

¹⁹ Las casas de renta eran edificios pequeños, antes de la propiedad horizontal, de entre dos a cinco pisos donde el dueño generalmente residía en planta baja y alquilaba las restantes.

²⁰ Sobre este estilo ver Sáez, Javier, “La máquina promiscua. El estilo Mar del Plata y la formación del espacio doméstico entre 1935 y 1950”, en Cacopardo, Fernando (ed.), *Mar del Plata. Ciudad e Historia*, Alianza, Buenos Aires, 1998.

Poder veranear en Mar del Plata significaba para los crecientes grupos sociales medios todo un símbolo: el acceso a las vacaciones en familia, otrora privilegio de una elite restringida. De ahí que empezara una sostenida demanda de departamentos, facilitada por la ley de propiedad horizontal del peronismo, y la posibilidad de acceder a una vivienda frente al mar. Ello generó aceleradamente un alto rendimiento económico para las empresas constructoras locales, por lo cual aumentaría la oferta de edificios en altura: marcando una segunda etapa del boom de la construcción entre 1950-1970.

No solo los constructores fueron los protagonistas del momento, sino que se complementaba con una gran masa de trabajadores locales, y provenientes de distintos puntos del país, junto a toda una logística de infraestructura y gestión: transporte, corralones de materiales, fábricas de componentes, enseres para la construcción, etc. La explosión edilicia sin precedentes que tuvo lugar sobre todo en la primera etapa de la década de 1950, continuó con gran ritmo en la siguiente, disminuyendo hasta el fenómeno del “Rodrigazo”²¹.

La proliferación de edificios, y algunas torres desde 1957, fue paralela a la acción de la “piqueta demoledora”, predominantemente, sobre las antiguas casonas (y jardines) de estilo normando y vasco, que habían servido como residencias veraniegas para las familias más acomodadas del país, y también sobre la gran cantidad de construcciones bajas existentes. “*Por lo general los edificios que se construyeron en Mar del Plata en la década de 1960 tuvieron más pisos y mayor altura que los que se levantaron en Buenos Aires en la misma época*”²². Son ejemplo de ello, las torres: Galería Rivadavia (1957), Galería Eiffel, edificio Edén (1958), galería de las Américas (1959), edificio Cosmos (1964), edificio Demetrio Eliades (1969).

El acervo edilicio de la opulencia de antaño fue reemplazado por el verticalismo americano, transformando sin más el rostro urbano. Esta dinámica pudo ser un corolario de los procesos socio-económicos que

²¹ Sobre el particular, ver Restivo, Néstor y Dellatorre, Raúl, *El rodrigazo. El lado oscuro del ajuste que cambió la Argentina*, Capital Intelectual, Buenos Aires, 2016.

²² Contreras, Leonel, *Rascacielos porteños. Historia de la edificación de altura en Buenos Aires (1580-2005)*, Gobierno de la Ciudad, Buenos Aires, 2005, p. 152.

estaba viviendo la ciudad y el país: por un lado, una parte de la élite en decadencia y económicamente desmembrada que prefirió vender a bajo costo sus propiedades y/o sus parques (algunas abandonadas) en Mar del Plata, rematándose el conjunto de herrajes, aberturas y ornamentos que habían embellecido sus fachadas e interiores; en relación, la masificación del turismo y la pérdida del carácter de balneario aristocrático restringido, simbólicamente esto fue visto como una “invasión” por parte de ciertas familias, por lo que prefirieron migrar hacia otros destinos que cumplieran sus expectativas.

En este sentido, había cierta facilidad de acceder a los lotes a bajo precio (en ciertas zonas) y un optimismo en la opinión pública, aunque con el recelo de pocos sectores preservacionistas, en apoyo al “progreso hacia las nubes” y un cambio del histórico rostro de la ciudad. La Avenida Colón, una de las arterias más importantes de la ciudad, y más tarde sus adyacencias, se convirtió en el espacio más dinámico de edificación en altura por varias razones: el acceso más barato a lotes (sea por remate o no), pocas restricciones legales, cercanía al mar y al Casino, etcétera²³.

En rigor, existió una mezcla casi total de las construcciones estacionales y permanentes sin seguir un patrón de sustentabilidad arquitectónica. Este fenómeno de valorización inmobiliaria trascendió el radio céntrico, manifestado en la gran cantidad de loteos que se realizaron en los sectores alejados y la periferia: lo que dio nacimiento a nuevos barrios donde se instalaría la clase media baja y los trabajadores. Asimismo, dada la avanzada de la propiedad horizontal, y la forma en que la clase media argentina podía acceder a la propiedad, el sector hotelero tradicional sufrió una drástica depresión²⁴. Ello estuvo acompañado de otra competencia como lo fue la hotelería sindical de los años sesentas.

Los índices alcanzados en construcciones realizadas fueron espectaculares y no se volverían a repetir. El fin de esta supuesta “edad de oro” vino de la mano de un cambio de rumbo en la política económica del país y el nuevo contexto socio-cultural. Por un lado, la “euforia inmo-

²³ Junto al centro, calle San Martín (“La Florida del balneario”) y a la Avenida Colón, pronto adquirieron relevancia otras zonas circundantes a la terminal de colectivos, Av. Luro, Playa Grande y, claro está, la costanera marítima.

²⁴ Entre 1957 y 1962 desaparecieron un total de 42 hoteles, sea por demolición o por ser convertidos en propiedad horizontal. *Diario La capital*, 8/02/1962.

liaria”²⁵ se fue apagando lentamente desde principios de los años setenta cuando se perciben signos de agotamiento del ciclo virtuoso que funcionaba casi de manera automática. En buena medida se fueron alterando las variables que le daban origen: la caída del poder adquisitivo de la clase media y, por lo tanto, de la demanda; la desaparición paulatina de los inversores afectados por las altas tasas de interés dando un golpe al circuito financiero; la dolarización del mercado inmobiliario; la pérdida de la preminencia turística de la ciudad de Mar del Plata frente a la “aparición” o puesta en boga de otros balnearios hacia el norte de la costa atlántica o fuera del país, como Punta del Este o el sur de Brasil²⁶. La actividad, entrelazada con el turismo, creció tanto más que la llegada de veraneantes saturando el mercado y decayendo de forma abrupta junto con la crisis del turismo masivo.

En estos párrafos, intentamos justificar la simbiosis virtuosa, pero, finalmente, dependiente de la construcción con respecto al turismo durante el siglo XX. Si bien, la primera tuvo un desarrollo específico en el sector público y privado, su mayor despliegue devino de su asociación con la característica principal del balneario como receptora de visitantes. Es evidente que el crecimiento urbano no guardaba relación con la expansión vegetativa de la población pese a la radicación de contingentes de migrantes internos y de países limítrofes²⁷.

²⁵ Llamamos “euforia inmobiliaria” al nivel apoteótico logrado a fines de los años sesentas y principios de los setentas cuando era costumbre para las inmobiliarias vender entre 40 y 50 departamentos diarios. En general, en todo este sistema no intervenían los bancos, existían estafas corrientes en torno al pago de comisiones y derechos de venta. Las firmas inmobiliarias más grandes contaban con la venta exclusiva de un edificio y con la fidelidad de la empresa constructora. El monto de las comisiones podía variar, pero frecuentemente se mantenía un 3% al vendedor y un 2% al comprador. A la vez, existían inversores locales y porteños que adquirían una suma de departamentos y los revendían.

²⁶ Un breve análisis de este proceso en Fernández Wagner, Raúl, “La propiedad horizontal. Del boom de los 60 a la potencial crisis”, *Diario La Capital*, Suplemento Especial, Mar del Plata 121 aniversario, 1995.

²⁷ En el año 1975 la UCIP estimaba que 75.000 unidades habitacionales permanecían desocupadas fuera de la temporada estival. *Diario La Capital*, 17/11/1980.

La formación de un “mercado (inmobiliario) del ocio”

El lugar geográfico privilegiado de Mar del Plata en la costa atlántica, y su cercanía con respecto a la capital de la República Argentina, generaron una especificidad en cuanto al nacimiento y desarrollo de las transacciones inmobiliarias. Dada su condición de ciudad turística, ello trajo aparejado la formalización de una lógica particular en un mercado urbano inclinado, histórica y preferentemente, al ocio. Este rasgo la diferenciaría de otras ciudades del país donde también se desataron explosiones en las cifras edificadas, pero con un carácter diferente.

Como premisa general, afirmamos que la tendencia general marcada por los índices de la construcción representa un caso atípico. Por lo que podemos entrever, lo que marcó diacrónicamente la diferencia fue la relación resultante (coeficiente) entre el número de habitantes estables y la cantidad de obras ejecutadas: resultado de la simbiosis entre la construcción privada, el turismo y el “mercado inmobiliario del ocio”. Su población estable también crecería hasta convertirla en la séptima localidad nacional en tamaño.

Asimismo, debemos sumar otras variables devenidas de la legislación, la acción oficial y los ciclos económicos que marcaron el termómetro de la industria. Existieron distintos elementos que tendieron a signar el pulso y las oportunidades para los agentes involucrados durante el periodo que estudiamos. En este sentido, como ya se señaló, separamos el análisis teniendo en cuenta diferentes periodos, en los que se destaca la década de 1930 y la promulgación de la ley de propiedad horizontal en 1948 como hitos que marcan una primera época del “boom” que hemos decidido llamar “horizontal” (1937-1950); y, la segunda etapa que hemos denominado “vertical” entre 1950 y 1970.

Para lo cual, en primer lugar, definimos los problemas que existen a partir de trabajar con las estadísticas oficiales. La Municipalidad ha distinguido en general entre “permisos”, “superficie edificada”, “importe aproximado de las obras” y “refacciones”. Vale decir, en esta serie de trámites que se realizan en las oficinas correspondientes, muchos de los expedientes contienen errores, o no se presentan o se pierden en la vorágine burocrática. Por ejemplo, no todos los permisos se convierten

en “obra ejecutada” y no se solicita certificado final para todas las obras terminadas ya que esto deriva de la situación especial de cada propiedad y su dueño.

En muchas ocasiones, la gestión se realizaba años después de finalizada la construcción por requerimientos originados en la venta del inmueble, subdivisión, ampliaciones, etc. Entonces, los datos consignados pueden no registrar la totalidad de los metros cuadrados construidos en la ciudad. Por las limitaciones expresadas, la serie estadística señala sólo tendencias y comportamientos generales de la actividad registrados por las agencias municipales, lo que en numerosos casos no coincide enteramente con lo realmente acaecido.

Desde las primeras décadas del siglo XX, la rama de la construcción se fue convirtiendo en el eje económico de la vida del invierno del balneario. En general, los resultados ponderables fueron el corolario tanto de la acción pública como del ejercicio privado. Los estados provincial y nacional invirtieron fuertemente en infraestructura (ramblas, paseos, parques, plazas, edificios públicos, etc.) junto a una serie de agentes locales que fueron complejizando su desempeño industrial.

Esta serie de cambios adquirieron ímpetu en la década de 1930 de la mano del crecimiento económico y una expansión urbana que se consolidó por esos años. El “Biarritz argentino” fue ampliando sus otrora privilegios, que se reservaban los sectores de mayores recursos, hacia la clase media. Si bien la ciudad manifestaba en su tejido societal y urbano los fenómenos generales que se estaban produciendo en la sociedad argentina toda, prontamente se evidenciaría un contorno particular²⁸.

Como se observa en el cuadro N° 3, desde los años veinte la actividad venía reproduciendo un índice positivo creciente, si bien fluctuante, que se corta con el impacto de la depresión económica. Desde 1929 la superficie total decae hasta por lo menos 1935, habiéndose recuperado exitosamente en 1937 cuando en el mes de julio se presenta una primera expresión de la fiebre constructora, llegándose a la extraordinaria cifra de 1.600.500 pesos en concepto de valor de la construcción, batiendo toda expectativa.

²⁸ La relación de Mar del Plata y el país, en Torre, Juan Carlos, “Mar del Plata, una utopía argentina”, en *Punto de Vista*, N° 51, abril 1995.

En todo ello, tuvo que ver el plan económico lanzado por los gobiernos conservadores (nacional, provincial y municipal) quienes instrumentaron una serie de medidas públicas que transformaron la ciudad. Las obras de infraestructura y desarrollo turístico entraron en sintonía con la ampliación de la intervención estatal emprendida por el gobierno nacional, buscando generar respuestas a la crisis de la economía agroexportadora y del modelo liberal.

Los gobiernos conservadores impulsaron a Mar del Plata como un destino turístico más abierto a otras capas sociales, cuestión también defendida por las anteriores gestiones socialistas durante los años veinte, facilitando los accesos a través de las rutas y fomentaron la construcción privada. Las gestiones de Fresco (gobernador de la provincia) y Camusso (intendente entre 1934 y 1940) adquirieron una íntima relación, aunque sin perder su especificidad, sobre todo en lo que hace a las preocupaciones en torno al nuevo perfil de la localidad (ampliando el turismo a otra capas sociales) y a las formas de su materialización²⁹.

Con respecto a la obra privada, sobre fines de la década de 1930 y principios de la siguiente se comenzaron a edificar casas de apartamento o edificios de renta. Eran estructuras de dos a cinco pisos, levantados por particulares o por los mismos constructores, en el radio céntrico que se utilizaban para alquilar en verano o todo el año. El decreto ley 1508 de 1943, que rebajó y congeló los alquileres urbanos, repercutió de forma negativa sobre la rentabilidad a largo plazo de los dueños. Muchos de ellos fueron emprendimientos de los propios constructores quienes se habían lanzado a generar negocios y oportunidades aparte de su actividad primordial. Esto generó una desconfianza hacia la construcción de viviendas para alquiler, desplazando las inversiones privadas más tarde hacia la edificación destinada a la venta en propiedad³⁰.

²⁹ Pastoriza, Elisa, “Mar del Plata en los años 30: entre la regresión política y el progresismo social” en Melón Pirro, Julio César y Pastoriza, Elisa (eds.), *Los caminos de la democracia: alternativas y prácticas políticas, 1900-1943*, Biblos, Universidad Nacional de Mar del Plata, 1996.

³⁰ Algo similar ocurriría en Buenos Aires. Ver Oszlak, Oscar, “Transformaciones en el Mercado de Vivienda Urbana”, en Oszlak, Oscar, *Merecer la Ciudad: Los pobres y el derecho al espacio urbano*, Hvmánitas, Buenos Aires, 1991.

Cuadro N° 3

Estadística comparativa de la construcción privada desde 1921 a 1949. (Número índice de crecimiento “100” de 1921 como partida)

Año	Permisos otorgados (nuevas y refacciones)	Superficie (m²)	Número índice de crecimiento
1921	s/d	22.099,74	100
1922	s/d	30.006,76	136
1923	s/d	41.026,51	186
1924	375	36.742,41	168
1925	422	47.115,25	214
1926	533	59.939,00	272
1927	577	78.230,66	356
1928	577	75.978,07	346
1929	478	65.587,44	298
1930	338	42.130,55	191
1931	377	38.639,20	174
1932	288	24.412,84	111
1933	318	26.397,71	119
1934	372	37.941,05	173
1935	490	58.061,31	264
1936	562	58.108,72	264
1937	625	107.006,55	485
1938	953	120.774,23	545
1939	1186	134.466,61	608
1940	1284	152.079,3	690
1941	1527	175.564,6	798
1942	1627	221.805,0	1000
1943	2263	237.696,6	1080
1944	2686	291.035,5	1320
1945	2445	249.464,06	1130
1946	2426	293.744,39	1330
1947	2401	244.947,43	1120
1948	2538	276.402,65	1210
1949	2544	362.006,09	1260

Fuente: *Revista La construcción marplatense* (1937-1947) y Boletines municipales.

Para el periodo 1938-1947 se vislumbra un despegue demográfico significativo al trepar de 72.159 habitantes según el censo provincial (1938) hasta 123.911 a partir de las cifras arrojadas por el censo nacional de 1947, que se corresponde con los momentos de mayor incorporación de migrantes internos y la afluencia de europeos tras la Segunda Guerra Mundial. A su vez, el mercado de trabajo adquirió otra relevancia al absorber gran cantidad de obreros provenientes de los alrededores ya que aquí podían encontrar mejores salarios, nuevas fuentes de ocupación y posibilidades de desarrollo.

La opinión pública manifestaba que en Mar del Plata se construía una ciudad por año, dado que la actividad crecía sin cesar aún en tiempos de la Segunda Guerra Mundial. El conflicto bélico había generado escasez y alza de los materiales en paralelo a la baja de inversiones en muchas regiones del país. No obstante, aquí se radicaban capitales valorizándose los bienes inmuebles y produciendo mayores posibilidades rentísticas.

Era el balneario de moda, la revista *Ciudades y Turismo* afirmaba que “*Mar del Plata es el perfume más caro del país y no debe ofrecérselo en frascos de vinagre*”³¹. Esta frase aludía al esfuerzo que se había hecho, y que se debía hacer, en materia de construcciones e infraestructura para el conjunto de visitantes. La preocupación se ceñía acerca de la naturaleza del progreso edilicio y el estilo arquitectónico más conveniente a ponderar. Por otra parte, según el censo de la industria de la construcción realizado por la Unión Argentina de Asociaciones de Ingenieros, en 1940 Mar del Plata ocupaba el primer lugar con respecto a la inversión por habitante.

Desde 1943 a 1948 la actividad fue realmente febril. El crédito bancario, la importancia que había adquirido la ciudad, la radicación de comercios y el afincamiento de nueva población generaron el despegue. Antes de la sanción de la ley de propiedad horizontal (1948), la “perla del Atlántico” ya contaba con características especiales en cuanto a construcciones se refiere, demostrado por las estadísticas oficiales.

Por ejemplo, si relacionamos la cifra total de superficies edificadas con respecto a la población urbana veremos que el índice resultante (2,3m² por hab. para 1947; 3,3m² para 1948 y 3,44 de 1949) sobrepasa a las demás ciudades de la provincia y a partidos bonaerenses en pleno

³¹ *Revista Ciudades y Turismo*, n° 58-59, 1947.

Cuadro N° 4

Relaciones entre superficies edificadas y población en la provincia de Buenos Aires (excluido Gran Bs As). Años 1947, 1948 y 1949

Localidad	Población urbana	Superficie cubierta en m ²			m ² /habitante		
		1947	1948	1949	1947	1948	1949
Azul	31.878	13.666	17.449	19.374	0,429	0,547	0,607
Bahía Blanca	97.325	52.158	70.930	73.390	0,535	0,727	0,754
Bragado	28.648	8.365	16.858	10.757	0,292	0,588	0,375
Chivilcoy	22.178	9.908	14.413	17.613	0,447	0,65	0,794
Mar del Plata	104.947	244.947	349.130	362.005	2,343	3,34	3,44
Junín	36.667	21.152	30.921	25.666	0,577	0,843	0,699
Luján	261.446	193.203	199.154	193.933	0,739	0,762	0,741
La Plata	24.296	23.765	36.425	48.019	0,978	1,499	1,97
Mercedes	21.679	13.532	17.273	27.462	0,624	0,797	1,26
Necochea	21.792	24.022	33.216	33.650	1,093	1,512	1,54
Olavarría	26.763	19.481	35.523	26.946	0,728	1,327	1,01
Pergamino	30.904	11.828	15.608	28.356	0,383	0,505	0,917
San Nicolás	24.829	17.913	25.315	28.845	0,721	1,02	1,16
Tandil	41.719	36.619	45.299	42.797	0,878	1,086	1,02
Tres Arroyos	31.550	s/d	17.725	17.170	s/d	0,562	0,544
Zárate	34.221	15.013	10.304	21.899	0,439	0,439	0,639

Fuente: *Revista Construcciones*, Cámara Argentina de la Construcción, N° 56, marzo de 1950, p. 461.

crecimiento como La Matanza, San Isidro o Vicente López. Como contrapartida, en Capital Federal los coeficientes rondaban el 0,5m² (1947) y el 0,3 (1948); en Rosario se daba un máximo de 0,79m² por habitante en 1948. Esto se explica por la característica de ciudad balnearia, en la cual residía una población flotante cada año, que hacía triplicar o cuadruplicar en este sentido a cualquier importante localidad del país.

Por otra parte, a nivel nacional las cifras arrojadas se asimilaban a las de ciudades importantes como Mendoza y Rosario. En el cuadro N° 5 se puede observar el total de metros cuadrados construidos en relación con Mar del Plata. Así, mientras que en los últimos años de la década de 1930 Rosario la sobrepasa ágilmente; entre 1942 y 1946 cambia el panorama y la localidad bonaerense repunta evidenciando cifras superiores para volver a reducirse.

Como sostenemos, el “boom horizontal” daría paso al “boom vertical” en las siguientes décadas. El ritmo de aumento seguido desde los primeros años de la década de 1950 la destacaba sobre las demás ciudades del país. Mucho tuvo que ver el comienzo de la construcción masiva de casas colectivas mediante el sistema de propiedad horizontal³². La ley nacional N° 13.512 fue sancionada en 1948 y su puesta en vigencia marcaría un punto de inflexión en el uso y ocupación del suelo. Igualmente, esta norma no creó el denominado boom de construcciones en la ciudad, sino que lo potenció a niveles inesperados. Ello posibilitaría situar a Mar del Plata entre las principales ciudades de Sudamérica en materia de construcciones, como San Pablo en Brasil³³.

La ley facilitaría la densificación del núcleo urbano, el acceso a la propiedad de viviendas (antiguamente de alquiler) y la proyección de la actividad contractual privada³⁴. El sistema creado para adquirir una casa-habitación, al hacer posible la adquisición por unidades independientes de valor más reducido, fue creando un incentivo poderoso para la construcción de edificios de departamentos ya que permitió la integración de su costo total con el aporte de varios interesados.

Como afirma Pilcic, “los primeros en ver el negocio que podría ser Mar del Plata fueron las empresas y profesionales de Buenos Aires”³⁵. Así, el introductor de este nuevo sistema en la localidad fue la firma “Berner y Berner SA” a la que le siguieron algunas otras³⁶. Estas empresas

³² Desde los años cuarentas ya existían edificios levantados en el radio urbano que se alquilaban y construían bajo el sistema de condominio, bajo la figura de “sociedad de propiedad colectiva”, con una altura no mayor a 4 o 5 pisos.

³³ *Revista Construcción Marplatense*, CCyA, Año I, n° 3, 1970, p. 10.

³⁴ Se amalgamaban dos derechos: el de dominio sobre cada piso o departamento y de condominio en varias partes indivisas del edificio (escaleras, hall de entrada, terrazas, jardines, galerías, pórticos, puerta de entrada, ascensores, portería, servicios, incineradores de residuos, etc.). *Revista Construcciones*, Cámara Argentina de la Construcción, N° 70, marzo 1951.

³⁵ Pilcic, Talía, “La distribución del bienestar en la Argentina Peronista. La ley de Propiedad Horizontal y su impacto en la ciudad de Mar del Plata”, *Segundas Jornadas Nacionales de Historia Social*, La Falda, Córdoba, 2009, p. 11.

³⁶ Vilas y Etchegoyen, La Incorporadora SRL, Bruno y Cía., Administración Argentina de Edificación SA, Muttoni SRL, Mar del Plata Edificadora y Financiera, Guibert y Cía. SRL, Diego Pojmaevich, CAISA (Compañía Argentina Inmobiliaria SA), Mandelbaum, Feuer.

Cuadro N° 5

Comparación de las superficies construidas en las ciudades de Mar del Plata y Rosario entre 1938 y 1948

Años	Superficie en m ²	
	Mar del Plata	Rosario
1938	120.774	193.215
1939	134.466	247.951
1940	152.079	194.847
1941	175.564	238.265
1942	221.805	210.496
1943	237.696	230.569
1944	291.035	222.492
1945	249.464	206.339
1946	293.744	255.273
1947	244.947	279.952
1948	276.402	368.374

Fuente: *Revista Construcciones*, N°50 (julio, 1949).

contaban con una estructura preexistente que permitió su instalación en la ciudad convirtiéndose en “horizontalistas” o “desarrolladores”. De este modo, contratarían para los trabajos a las empresas constructoras familiares (en su mayoría, de proveniencia italiana), que ya venían desarrollándose en el rubro de los chalets y/o edificios de renta. Varios de éstos últimos, siendo de alquiler, fueron reconvertidos al sistema de propiedad horizontal destinados a la venta.

Tras los primeros años de éxito, para la segunda mitad de la década de 1950 y principios de la siguiente los empresarios locales comenzaron a volcar su total estructura a las nuevas posibilidades³⁷. Al mismo

³⁷ La principal asociación gremial del empresariado local fue el Centro de Constructores y Anexos (CCyA), fundado en 1935 y representativo de la obra privada. Por su parte, en 1949 se estableció la “delegación Mar del Plata de la Cámara Argentina de la Construcción”, de obra pública, bajo la directriz de miembros activos del CCyA.

Las empresas locales más importantes fueron: Ballerio SCC, Bartolucci Constructora SRL, Bernasconi Hnos. SRL, Bolgeri y Cía. SRL, Cía. Marplatense de

tiempo, se crearon otros emprendimientos que se consolidaron bajo el auspicio de las condiciones favorables del negocio en altura. La fácil comercialización a cuotas fijas (sistema francés), ya desde la realización del foso de obra, permitía levantar numerosos edificios con gran rapidez generando ganancias netas y la proliferación de agentes inmobiliarios³⁸. Pronto, “el departamento” fue adquiriendo fuerza como fuente de inversión y valor de cambio al ser ofrecido por los constructores a cambio de trabajos en los mismos a los distintos gremios.

Las posibilidades de inversión y especulación inmobiliaria, provocaría la entrada al mercado de otros actores del campo empresario e inmobiliario³⁹. Estas personas, sin ser constructores *per se* o poseer una experiencia anterior en el campo, se sumergirían en el negocio de época aprovechando las potencialidades de la industria. De esta manera, aportarían el capital necesario financiando diferentes proyectos en solitario o como parte de sociedades con constructores/ anexos locales. En gene-

Construcciones, Compañía edificadora marplatense SA, Construcciones Mar del Plata SCA, Dazeo SA, DELCO S.C.A, Delli Zotti- Capurro SC, De Roni y Leonfanti, De Zarro y Cía. SCA, Domingo Fiorentini y Hnos. SA, Enrique Umaran, Federico Saldarini y Cía., Fidel Marco, Fiorito Hnos., Generoso Becerro, Guarino SAICyC., Gutiérrez Hnos., Juan Levis y Hnos., Luis Bacco, Luis Fiorentini e Hijos S.A.C.I.F, Malzone y Castoirona, Constructora SCC, Mannelli Hnos., Marino Lorenzutti e hijos, Marino Segatti y Cía., Mástrangelo Hnos., Miconi y Costantino, Miorelli y Tiribelli, Montes y Mayorano, Nardacchione y Silva, Negri y Orsini, Nicolai y Tempone, Parolari e Hijos SCA, Pasolini Hnos., Pegoraro Hnos., Pulichino Hnos. y Cía. SCA, Rivera y García SA, Rojas SRL, Sarraino e Hijos, Sartora e Hijos. SA, Scheggia Hnos. SA, Soprano (Arturo y Francisco), TEKTON, Tiribelli Constructora, Veramendi.

³⁸ El medio de pago era en dinero y en “documentos” para cubrir las 100/150 cuotas fijas, éstos se convertían en medio de pago paralelo para abonar a proveedores a manera de trueque. Esta forma de transacción se habría cortado de manera súbita con el fenómeno del Rodrigazo. Además, las propiedades muchas veces tardaban largos años en escriturar por lo que el dueño permanecía un tiempo sólo con el boleto de compra-venta. Este sistema de cuotas estaba amparado en la ley N° 14005 (1950) de ventas de lotes en mensualidades.

³⁹ El gobierno peronista había sacado un decreto estableciendo que quienes construyeran y vendieran bajo el sistema de propiedad horizontal no podían ganar más de un 20% del costo con el fin de combatir el agio. No obstante, tras llevar un control en los primeros tiempos, con el tiempo la disposición se disiparía.

ral, provenían de otros rubros comerciales prósperos, desde donde habían acumulado suficiente como para insertarse fácilmente en el sector de punta. Entre los capitales vernáculos podemos nombrar verbigracia: “TEKTON”, “DELCO S.C.A”, “Nannini-Barrera”, Pagliardini, Antoniucci, Bellavista SCA, Monteroso y Blanco, “Arturo y Francisco Soprano”, Navarro e Hijos. SA, entre otros.

A la firma Berner y Berner SA le siguieron otras tantas oriundas de Buenos Aires, dado que en Mar del Plata el metro cuadrado era más barato y existían menos exigencias edilicias: “Administración Argentina de Edificación S.A”, “Edificadora Maral”, “Edificadora SyBA SRL”, I.A.C.U.S.A, “JACHAL”, “Rizzo”, “HUAMPASS SCA”, “DONAY”, “Estocolmo” y “Del Plata”, “Construir S.A”, “VIALCO SA”, “ANSER Construcciones S.R.L.”, “MEIR SCA”, etc. Por otro lado, diversas firmas de los sectores anexos como yeseros o sanitarios empezaban a dirigir proyectos propios. Por último, algunas familias constructoras tradicionales actuarían en el medio también como inmobiliarias⁴⁰.

Conforme fue madurando el sistema, en el campo económico fueron interactuando importantes “horizontalistas” o “desarrolladores” (familias constructoras, ex-anexos, algunos inversores porteños y empresas constructoras no tradicionales). Los mismos compraban el terreno, subcontrataban gremios, prevendían los departamentos y con la entrega de boletos/documentos se levantaban los edificios⁴¹. Éste fue un círculo virtuoso que funcionó como un ciclo automático de desarrollo ya que todos los actores del mercado estaban subidos al circuito. Por lo general, las empresas tomaron la forma de SCA, SRL o SA, pero, a su vez, se armaban sociedades por cada edificio a construir, y muy eficientes con bajos costos/alta rentabilidad, dadas las características del mercado.

Durante la década de 1950 el crédito para viviendas bajo el régimen de propiedad horizontal estuvo, preponderantemente, a cargo del

⁴⁰ En 1960 se crearían dos instituciones claves de este proceso inmobiliario: la Asociación de Administradores de Propiedad Horizontal y el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos.

⁴¹ También el constructor y/o inversor señalaba un terreno instalando el cartel de obra con la oferta de venta. Esperando, con los pagos que realizaban los postulantes se podía financiar el terreno y después la construcción del edificio.

Banco Hipotecario Nacional⁴². Más tarde, en los sesentas y setentas serían las mismas empresas constructoras y los múltiples agentes inmobiliarios los que idearían planes de financiación en cuotas, sin la intervención del banco.

Cuadro N° 6

Movimiento de préstamos del Banco Hipotecario Nacional en MdP (1945-1948)

Años	Solicitudes Número	Importe	Préstamos Número	Escriturados Importe	Préstamos en vigor (n° y \$)
1945	42	1.061.600	6	131.700	1198 32.107.300
1946	761	22.440.000	313	8.692.000	1405 38.316.300
1947	808	27.233.900	671	18.696.900	1987 55.143.700
1948	1493	64.008.000	991	38.429.700	2842 90.370.100

Fuente: *Mar del Plata Edilicia*, CCyA, Año 1, N° 1 - septiembre 1951.

En el cuadro N° 7 y gráfico N° 8 se puede advertir un detalle general de la variabilidad de permisos y superficies cubiertas. Aquí se condensan diferentes aumentos, depreciaciones y explosiones en la actividad con sus propias lógicas. La subrayada modalidad de construcción de grandes edificios, galerías comerciales, torres y locales en planta baja (y departamentos en sucesivos pisos), tuvo su momento álgido en el año 1957 y 1969.

Así el bienio 1969-1970 sobresale por sobre los anteriores con motivo de la influencia que tuvieron diferentes medidas administrativas: a) Ordenanza General 89 y Ordenanza 3079 de amnistías para construcciones sin permiso; b) decreto 370/69 determinando medidas mínimas y

⁴² El Banco Nación, Banco Provincia y el Banco Hipotecario daban facilidades de préstamos destinados a la construcción. A la oferta de departamentos se sumarían las viviendas al costo construidas por los sindicatos y los consorcios originados en los planes oficiales ("17 de octubre", VEA, Alborada, etc.).

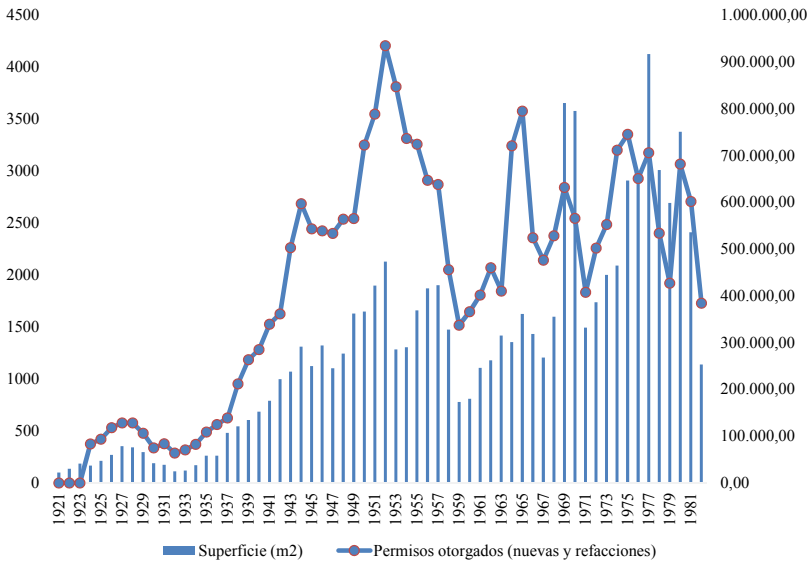
Cuadro N° 7
Estadística de la construcción privada entre 1950 y 1981

Año	Permisos otorgados (nuevas y refacciones)	Superficie (m²)	Importe m² (\$)	Importe total aproximado
1950	3252	366.307,40	700	210.772.555,00
1951	3549	421.730,44	850	358.470.871,50
1952	4207	473.038,78	831,14	455.180.867,00
1953	3812	285.015,74	982,12	271.934.658
1954	3314	289.712,16	1032,45	295.491.332
1955	3258	368.470,99	1132	417.738.659
1956	2911	415.748,61	1320,26	553.389.638
1957	2871	422.369,73	s/d	699.255.733
1958	2051	327.597,95	s/d	617.772.604
1959	1518	172.997,50	s/d	471.033.780
1960	1647	179.786,35	s/d	668.775.513
1961	1808	245.881,00	s/d	975.275.356
1962	2071	261.862,00	s/d	1.505.826.946
1963	1845	314.740,00	s/d	2.191.727.100
1964	3244	301.037,00	s/d	2.289.931.100
1965	3577	360.932	s/d	1.833.173.545
1966	2358	318.432	s/d	1.810.626.555
1967	2144	267.857	s/d	1.953.131.954
1968	2377	355.023	s/d	s/d
1969	2843	811.842	s/d	s/d
1970	2546	794.870	s/d	s/d
1971	1835	331.627	s/d	s/d
1972	2260	385.973	s/d	s/d
1973	2486	444.725	s/d	s/d
1974	3202	464.468	s/d	s/d
1975	3355	646.301	s/d	s/d
1976	2928	642.176	s/d	s/d
1977	3177	916.740	s/d	s/d
1978	2402	668.672	s/d	s/d
1979	1922	598.253	s/d	s/d
1980	3069	750.249	s/d	s/d
1981	2707	535.745	s/d	s/d
1982	1729	252.845	s/d	s/d

Fuente: *Revista Mar del Plata Edilicia*, CCyA / *Boletines municipales*.

Gráfico N° 8

Resumen de la construcción privada (1921-1982)



Fuente: elaboración propia en base a cuadros anteriores.

la construcción de cocinas independientes en departamentos; c) la desgravación impositiva (ley 11.682) sobre capitales destinados a construcciones y que vencía el 30 de diciembre de aquel año. Ello motivó una presentación desusada de permisos de construcción, a fin de acogerse a dicho beneficio, lo que representó un aumento de la superficie cubierta con respecto a los periodos anteriores.

En el cuadro N° 9 mostramos la naturaleza de las edificaciones de casas particulares y departamentos. En momentos donde la “euforia inmobiliaria” fue más fuerte, la tendencia devino en construir mayor cantidad de monoambientes signados también por las medidas administrativas antes mencionadas y para aprovechar el factor de ocupación casi libre reinante. Algunos totalmente agazapados entre unos, en contrafrente o al interior (carentes de luz natural y ventilación), levantados en una de las arterias principales de la ciudad.

Cuadro N° 9

**Cantidad de viviendas unifamiliares y multifamiliares
construidas entre 1963-1980**

Años	Vivienda unifamiliar				Vivienda multifamiliar			
	unidades	Sup. total	Habitac.	Hab./unid	Dptos	Sup. total	Habitac.	Hab./dpto.
1963	1488	95.667	3.863	2,6	2.758	163.878	5.583	2,0
1964	1985	188.609	5.060	2,5	3.645	196.835	7.425	2,0
1965	1993	120.266	4.052	2,0	1.940	110.859	4.376	2,2
1966	1784	128.175	5.455	3,0	1.172	69.983	2.535	2,1
1967	1128	67.705	2.619	2,3	1.416	58.953	2.343	1,6
1968	1524	101.819	3.336	2,1	1.731	86.987	3.095	1,7
1969	1918	126.325	4.279	2,2	2.812	155.531	5.224	1,8
1970	1639	107.114	3.858	2,3	4.699	267.122	9.019	1,9
1971	1552	146.314	3.736	2,4	3.452	211.160	6.509	1,8
1972	1759	134.656	3.721	2,1	2.762	161.761	5.198	1,8
1973	3133	183.944	5.751	1,8	4.409	271.982	8.840	2,0
1974	5538	364.475	7.686	1,4	2.591	180.385	5.692	2,2
1975	1632	102.880	3.463	2,1	1.927	139.451	4.290	2,2
1976	1319	88.033	2.729	2,1	2.048	153.127	4.985	2,4
1977	926	79.272	2.290	2,5	1.941	123.179	4.786	2,5
1978	667	72.539	2.184	3,3	3.047	250.854	7.643	2,5
1979	669	85.390	2.651	4,0	3.615	291.426	8.503	2,4
1980	1458	198.470	5.704	3,9	4.596	366.683	11.27	2,5

Fuente: Municipalidad de Gral. Pueyrredón- Departamento de Estadística, Construcción Series 1963-1973; 1968-1977; 1976-1980.

El 80% de las obras realizadas atendían a las demandas del momento, es decir, para fines de turismo, descanso y veraneo. Muchas empresas se adherieron a ciertos criterios de construcción de la época, hoy en día vistos como deficientes. Así, se aprovechaba por frente y fondo todo el terreno, prácticamente carecían de cocheras y presentaban ciertas características como la inexistencia de puerta de servicio, placares chicos, baños muy pequeños, cocinas reducidas, poca iluminación, etc. Por otra parte, un 20% de los departamentos se destinaba hacia un público más selecto e interesado, los cuales presentaban, en comparación, un mayor tamaño y una calidad notoria. Algunas empresas privilegiaron las llamadas “unidades de temporada”, pero muchos encontraron real oportunidad en los dos casos. Con esto no queremos decir que el 100% de los departamentos se destinaban a la población no permanente. El panorama se complejiza al visualizar que una interesante proporción fueron comprados por los mismos marplatenses.

Ambas maneras de levantar inmuebles también tenían su correlato en la ubicación donde se emplazaban. Por ejemplo, alrededor de la Plaza Mitre o el Parque San Martín se encontraban los ambientes de mayor categoría; en el radio céntrico, en general, el metro cuadrado era más caro por encontrarse cerca de la playa Bristol y el Casino, por lo cual se maximizaba el espacio. A lo largo de la calle Colón los precios iban variando de acuerdo a las cercanías con la Plaza Colón (y, por ende, del mar), por lo cual podían costar hasta tres veces más⁴³.

En comparación con otros “booms de la construcción”, convenimos con ciertos autores que asientan las condiciones de los mismos en el bajo costo de los factores de producción del sector (suelo, mano de obra y materiales de construcción); en el costo de oportunidad (tasa de interés negativa y escasez de alternativas de inversión)/ depósitos bancarios poco rentables; la inversión en inmuebles como refugio de valor⁴⁴. De esta manera, la inversión en ladrillos era segura pudiendo alquilar los departamentos y obtener una renta por ellos.

Empero, en todo este esquema existieron variaciones coyuntura-

⁴³ *Diario El Trabajo*, 19/12/67.

⁴⁴ Del Río, Juan Pablo, Landarg, Federico y Arturi, Diego, “La impronta del mercado inmobiliario en el período neodesarrollista”, en *Realidad Económica*, n° 283, IADE, Buenos Aires, 2014, pp. 77-101.

Cuadro N° 10

**Estadística comparativa de la superficie construida
entre ciudades del país (promedio 1960-1965)**

Localidad	Permisos (m ²)	Cert. Final (m ²)	Población aprox.	m ² por hab. a construir	m ² por hab. construido
Capital Federal	2.118.000	1.448.000	3.100.000	0,68	0,48
Rosario	546.000	453.000	630.000	0,86	0,72
Santa Fe	62.600	31.000	235.000	0,26	0,13
Paraná	32.300	16.600	118.000	0,28	0,14
Avellaneda	159.300	74.500	347.000	0,46	0,22
Azul	18.300	6.400	34.600	0,53	0,18
Olavarría	47.800	24.500	40.000	1,19	0,61
Mar del Plata	277.000	282.000	215.000	1,28	1,31
Miramar	27.300	6.100	9.500	2,87	0,63
Necochea	61.000	13.000	32.000	1,91	0,44

Fuente: *Series Estadísticas de la Unión del comercio, la industria y la producción* (UCIP), año 1969. Cuadernos del Centro de Estudios Urbanos y Regionales, asociado al Instituto Torcuato Di Tella (Buenos Aires, julio de 1967).

les que pusieron en entredicho la estabilidad del sistema creado. Desde el año 1971, las estadísticas muestran una caída abrupta de la actividad en casi un 50%, aunque tendería a recuperarse en los siguientes años, no lo hacía tan rápidamente como era esperable por los agentes económicos. Al año siguiente comenzó a acentuarse la crisis general, el pasivo de las empresas constructoras representaba el 8,88% en relación al pasivo total y en noviembre de 1973 llegaba al 42,61% con relación al resto de las actividades productivas⁴⁵.

Sin dudas, las condiciones adversas por la que atravesaba el país con el aumento de la inflación y la pérdida de la capacidad de ahorro de la

⁴⁵ *Informaciones de la Construcción*, Cámara Argentina de la Construcción, 1974.

población hacían que se trastocaran los elementos intervinientes para dar rienda suelta a la venta de la numerosa masa de departamentos en propiedad horizontal. La mayor parte de las empresas constructoras se habían especializado en ella, o tenían sus intereses anclados a su alrededor, por lo que paulatinamente se iban desvalorizando sus inversiones. Es más, dado sus compromisos en obras públicas, o financiadas por organismos oficiales, perderían valiosos activos al no poder recuperar los costos.

Para 1975 la contracción económica en la ciudad era generalizada, registrada en la crisis del turismo masivo, la pesca y la actividad comercial⁴⁶. Por su lado, el cimbronazo que deparó el “Rodrigazo” marcó un antes y un después en dos sentidos: a) para el sistema automático de edificación-comercialización, al devastar los procedimientos de permuta a través de “documentos” que servían como una verdadera moneda de cambio⁴⁷; b) supuso un duro revés para varias fortunas familiares que habían crecido exponencialmente, a partir de la generación de deuda. Las ventas de departamentos se efectuaban en su mayoría en pesos por lo que el stock de dinero de las empresas, en varias ocasiones, se licuó estrepitosamente. Esto provocó, como en el resto del país, que algunos emprendimientos se derrumbaran de la noche a la mañana generando una incapacidad de funcionar frente al nuevo contexto y, en ocasiones, hasta su quiebra. Por otro lado, los contratos realizados con el Estado en la obra pública fueron cumplidos parcialmente por éste lo que agravó aún más la situación. La mayoría de las empresas familiares tenían una estructura administrativa reducida y no contaban con verdaderos profesionales, sólo algún tenedor de libros.

Pese a la crítica situación, un conjunto de empresas familiares logró sobrevivir gracias a su propia estructura y a la posibilidad de seguir trabajando en los años subsiguientes resguardando sus intereses⁴⁸. Además, la demanda de obras no decrecía trayendo como consecuencia la proliferación de numerosos contratistas y particulares que se volcaron a la construcción. Sin embargo, ya no se vendería bajo el sistema libre de “documentos” sino que los índices y plazos fueron ajustados a nivel

⁴⁶ Álvarez, Adriana y Reynoso, Daniel, *Política económica en Mar del Plata, 1946-1996*, UCIP, Mar del Plata, 1999.

⁴⁷ Ante el cimbronazo, las 100/120 cuotas en que se vendía un departamento bajaron a la mitad.

⁴⁸ Muchas constructoras se convirtieron en “administradores” de los edificios.

nacional por la Cámara Argentina de la Construcción y el INDEC. En muchas empresas locales se fueron incorporando hijos y sobrinos, en algunas se daría un traspasamiento generacional y profesional, haciendo su debut una camada de contadores, arquitectos e ingenieros. Ello cambiaría la estructura administrativa de las mismas trayendo modificaciones en la manera de encarar las finanzas y los proyectos.

La “etapa de oro” de operaciones inmobiliarias, con escasa legislación y regulación que controlara ese proceso, entraría en una fase descendente junto con la dinámica de la construcción: primero con el fenómeno del “Rodrigazo” (1975) y el cambio hacia una economía de mercado liberando las tasas de interés (Ley de entidades financieras de 1977)⁴⁹. En segundo lugar, con el decreto/ley 8912 provincial de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo en el año 1977 (aún vigente) y, el consecuente, Código de Ordenamiento Territorial del Partido de Gral. Pueyrredón de 1979. Ambos ponían grandes limitaciones a las superficies y factores de ocupación pertinentes.

Sin embargo, la cantidad de expedientes presentados días antes de su promulgación hicieron que la actividad no decayera totalmente sino hasta 1981. Este fenómeno se puede observar en el cuadro N° 7 en conjunto con otras medidas administrativas que impactaron en lo inmediato: por ejemplo, el año 1980 superó a los anteriores notablemente porque en diciembre de 1978 se había promulgado la ordenanza 4430, que establecía una amnistía otorgada a los propietarios y/o profesionales infractores, lo que dio lugar a un incremento en el total de superficie declarada en el periodo posterior.

Por otra parte, según Gaggero y Nemiña, la reforma del sistema financiero y la liberalización de divisas junto con la dolarización del mercado inmobiliario (Ley de Normalización de Locaciones Urbanas) llevadas a cabo a fines de la década de 1970 por la dictadura militar, daría un golpe al sistema precedente⁵⁰. El conjunto de medidas perjudicaron

⁴⁹ Las tasas de interés habían estado más o menos controladas desde la posguerra, mantenidas a un nivel negativo con respecto a la inflación. La reforma financiera había permitido su liberalización, en 1980-1981 se dio una fenomenal estampida de la tasa real de interés.

⁵⁰ Gaggero, Alejandro y Nemiña, Pablo, “El origen de la dolarización inmobiliaria en la Argentina”, en *Sociales en Debate* N° 5, Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, 2013.

la capacidad de compra de la clase media de departamentos en muchas ciudades del país, alterando su demanda. Mar del Plata se nutría del poder adquisitivo de personas provenientes, preferentemente de Capital Federal, Gran Buenos Aires y provincia, La Pampa, Santa Fe y algunas provincias norteañas. Como consecuencia, en los albores de los ochenta tuvo lugar una sobreoferta de departamentos y una merma en la confianza de seguir construyendo sin límite⁵¹. Con el alza de la inflación y la estampida económica, muchos constructores y financistas pararon las obras, con la incapacidad de vender, ofertando los esqueletos de edificios.

Se trataba de una emergencia económica y una de las crisis más grandes en la historia de la industria en Argentina, donde las empresas registraban un gran endeudamiento bancario y una crisis impositiva que había doblegado desde las bases al recordado fenómeno del “Rodrigazo”. Además, esto afectaba a la cadena de rubros subsidiarios y a los trabajadores del área. Los diagnósticos de época mostraban cómo muchas de las empresas dedicadas a la obra pública y privada, habían entrado en estado de cesación de pagos y solamente la moratoria de hecho, establecida en el mercado, frenaba las quiebras inminentes.

Así, lo manifestaba un comunicado de la delegación local de la Cámara Argentina de la Construcción:

“De aquella industria cuyo índice de construcción alcanzara récords mundiales, hoy queda una pálida imagen, habida cuenta de la paralización de la actividad privada, que al desaparecer el inversor del mercado inmobiliario, por la atracción del mercado financiero (existen edificios terminados sin registrar ninguna venta) se ha paralizado la ejecución de las obras, siendo muy difícil hoy encontrar nuevas excavaciones en una ciudad cuya constante era, precisamente, la construcción de edificios multifamiliares sin solución de continuidad”⁵².

Desde 1981 en adelante la caída de los índices de actividad atravesó a todo el país, como así también el contexto fuertemente recesivo.

⁵¹ Ello generó casi dos décadas de baja actividad ya que la situación recién se revirtió desde el año 2002-2003.

⁵² *Revista Dinámica Empresarial*, Unión del Comercio, la Industria y la Producción (UCIP), año 5, N° 50, 1981.

Los mismos organismos oficiales y las cámaras representativas afirmaron que significó la peor crisis (más grande y duradera) que vivió el sector en la Argentina. Así lo reflejaban algunos indicadores a nivel nacional:

- Despachos de cemento Portland: el total de expediciones de fábricas de todo el país disminuyeron un 20% en 1981 con relación a los niveles del año anterior. Por su parte, el consumo per cápita pasó de 264 kg en 1980 a 150 kg en 1985⁵³.

- PBI Sector Construcciones: caída abrupta del 12%.

- Índice costo de construcción: duplica valores de años anteriores.

- Inversión: entre 1980 y 1984 la construcción privada descendió un 43% y la inversión pública en un 53%⁵⁴.

- Superficie construida: en 1985 se registró una caída alrededor del 62%, comparándolo con 1970.

- Desaparición relativa del inversor y del comprador extranjero.

- Subutilización de equipos, tecnología y personal.

Conclusiones

A partir del presente estudio hemos reconstruido la evolución de las variables más importantes del sector construcciones en una ciudad particular como Mar del Plata, prestadora de servicios turísticos. Analizamos las estadísticas oficiales, que devienen de los permisos de construcción, de manera comparada con otras ciudades argentinas de modo de entrever las características distintivas del caso. En este sentido, prestamos atención a aquellos factores que incidieron sobre el mercado inmobiliario a saber, las políticas de vivienda, la legislación y reglamentación urbana, la actividad económica general, los agentes y operadores involucrados, la morfología edilicia y los estilos arquitectónicos, etc.

La industria de la construcción se configuró como una de las ruedas maestras de la economía local dependiente del turismo. Fue uno de

⁵³ “Situación actual y evolución reciente del sector de la construcción”, IERIC, Instituto de estadística y registro de la industria de la construcción, Buenos Aires, 2005.

⁵⁴ “La construcción. Industria del Bienestar Humano”. Publicación de la Cámara Argentina de la Construcción, Buenos Aires, 1986.

los factores preponderantes del crecimiento vertiginoso de Mar del Plata a nivel nacional, ubicándola entre las ciudades de más rápido crecimiento edilicio. Se trató de un fenómeno argentino, los departamentos fueron un bien de consumo que dirigieron el ahorro de todo el país a esta ciudad: la edificación visibilizó el mito como horizonte progresista abierto a todos los públicos.

También compartió características de otros itinerarios urbanos, pero las propias demandas que imponía este trajín imprimieron un desarrollo particular en los elementos que formaban parte del circuito económico. Así, fueron surgiendo una gran cantidad de actividades subsidiarias con fabricación de materiales y equipos locales que alimentaron este desarrollo. Por varias décadas funcionó como un círculo virtuoso manteniendo el nivel de actividad y siendo una de las principales fuentes de trabajo de la región.

Al comparar las cifras registradas por las estadísticas oficiales con otras localidades, durante el periodo estudiado la relación resultante (coeficiente) entre el número de habitantes estables y la cantidad de obras ejecutadas fue atípica: resultado de la simbiosis entre la construcción privada, el turismo y un “mercado inmobiliario del ocio” que fue el más importante del país. No sólo ello, existieron periodos que no se condijeron con el comportamiento general del sector a nivel nacional en cuanto a la permanencia de un nivel sostenido de actividad. El boom de construcciones de la ciudad tuvo diferentes etapas: una horizontal (1937-1950) y otra vertical (1950-1970). Aunque la dinámica de la edificación entraría en crisis recién a partir del año 1981.

Por otro lado, algunos autores han hablado de la ciudad y su lugar dentro de la Argentina a modo de un prisma, donde se han refractado sus logros, pero también las contradicciones de manera sintomática. Así, como espacio de ocio privilegiado ha transformado su oferta edilicia de acuerdo a las demandas que le fueron imponiendo las diferentes clases sociales que se bañaron en sus playas.

Bibliografía

Aboy, Rosa, tesis de doctorado en Historia, *Vivir con Otros. Una historia de los edificios de departamentos en Buenos Aires, 1920-1960*, Universidad de San Andrés, 2007.

Álvarez, Adriana y Reynoso, Daniel, *Política económica en Mar del Plata, 1946-1996*, UCIP, Mar del Plata, 1999.

Bartolucci, Miguel Ángel, “La Mar del Plata moderna. El hábitat de propiedad horizontal como la ‘modernidad triunfante’ sobre la ‘vanguardia’”, en *CAPBA*, N° 15, 2015.

Bartolucci, Mónica, *Pequeños Grandes Señores Italianos y estrategias de ascenso, Mar del Plata 1910-1930*, Editorial Prometeo, Buenos Aires, 2009.

Cacopardo, Fernando, *La modernidad en una ciudad mutante. Vivienda, sociedad y territorio en Mar del Plata, 1874-1950*, CEHAU, FAUD, UNMdP, 2003.

Cicalese, Guillermo, “La Crisis del Turismo masivo en la ciudad de Mar del Plata, 1976-1987”, en Bartolucci, Mónica (ed.), *Mar del Plata. Imágenes urbanas, vida cotidiana y sociedad*, ED. UNMDP, Mar del Plata, 2002.

Contreras, Leonel, *Rascacielos porteños. Historia de la edificación de altura en Buenos Aires (1580-2005)*, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Buenos Aires, 2005.

Coremberg, Ariel Alberto, “El Precio de la Vivienda en la Argentina: ¿Burbuja o Fundamentals? Un Análisis Econométrico de sus Determinantes Fundamentales”, *AAEP*. XXXIII Reunión Anual. Mendoza, 1998.

Cova, Roberto Osvaldo, “Historia de la ciudad que nos construyeron”, en *Revista Planteo de Mar del Plata hacia el país*, Suplemento Especial, 1973-1974.

Cutruneo, Jimena Paula, *Arquitectos y mercado inmobiliario: vivienda e innovación tipológica. Rosario, 1920-1948*, UNR editora, Rosario, 2015.

Del Río, Juan Pablo, Landarg, Federico y Arturi, Diego, “La imprevista del mercado inmobiliario en el período neodesarrollista”, en *Revista Realidad Económica*, N° 283, 2014, pp. 77-101.

Fernández Wagner, Raúl, “La propiedad horizontal. Del boom de los 60 a la potencial crisis”, en *Diario La Capital*, Suplemento Especial, Mar del Plata 121 aniversario, 1995.

Ferreres, Orlando, *Dos siglos de economía argentina: edición bi-centenario*, El Ateneo, Buenos Aires, 2010.

Gaggero, Alejandro y Nemiña, Pablo, “El origen de la dolarización inmobiliaria en la Argentina”, en *Sociales en Debate*, N° 5, UBA Publicaciones, 2013.

Gómez Crespo, Raúl Arnaldo y Cova, Roberto Osvaldo, *Arquitectura marplatense. El pintoresquismo*, Editorial del Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo, Resistencia, 1982.

Lanciotti, Norma, *De rentistas a empresarios. Inversión inmobiliaria y urbanización en la pampa argentina. Rosario, 1880-1914*, Universidad Nacional del Litoral, Santa Fe, 2009.

Liernur, Jorge Francisco y Aliata, Fernando, *Diccionario de arquitectura en la Argentina: Estilos, obras, biografías, instituciones, ciudades*, Clarín/Arquitectura, Buenos Aires, 2004.

Oszlak, Oscar, “Transformaciones en el Mercado de Vivienda Urbana”, en Oszlak, Oscar, *Merecer la Ciudad: Los pobres y el derecho al espacio urbano*, Hvmanitas., Buenos Aires, 1991.

Panaia, Marta, *Los trabajadores de la construcción. Cambios y evolución del empleo en la industria de la construcción argentina*, IDES 8. Colección Hombre y Sociedad, Buenos Aires, 1985.

Pastoriza, Elisa, *La conquista de las vacaciones. Breve historia del turismo en la Argentina*. Edhasa, Buenos Aires, 2011.

----- (dir.), *Un mar de memoria. Historias e imágenes de Mar del Plata*, Edhasa, Buenos Aires, 2009.

Pegoraro, Víctor, “La formación del empresariado de la construcción en Mar del Plata, una mirada desde la primera cámara empresarial: el Centro de Constructores y Anexos entre 1935-1945”, tesina de licenciatura, UNMdP, Mar del Plata, 2014.

Peralta, Ana Verónica, “Características de la industria de la construcción”, en *Revista Ingeniería de Construcción*, N°11, Julio-diciembre 1991.

Pilcic, Talía, “Una nueva imagen de la ciudad. La explosión inmobiliaria y la expansión social entre 1948 y 1979”, tesina de Licenciatura, 2014.

Restivo, Néstor y Dellatorre, Raúl, *El rodrigazo. El lado oscuro del ajuste que cambió la Argentina*, Capital Intelectual, Buenos Aires, 2016.

Ruggirello, Hernán, *El Sector de la Construcción en perspectiva: internacionalización e impacto en el mercado de trabajo*, Aulas y Andamios, Buenos Aires, 2011.

Sáez, Javier, “La máquina promiscua. El estilo Mar del Plata y la formación del espacio doméstico entre 1935 y 1950”, en *Mar del Plata. Ciudad e Historia*, Alianza, Bs As, 1998.

Sisti, Jorge, “¿Fue sólo especulación? Descripción y análisis de la aparición de nuevos tipos edilicios y la transformación del tejido de Mar del Plata entre 1950 y 1970”, *Actas XI Congreso de historia de los pueblos de la Provincia de Buenos Aires*, 2007.

-----, “Mar del Plata, una ciudad imaginada” s/d.

Torre, Juan Carlos, “Mar del Plata una utopía argentina”, en *Punto de Vista*, n° 51, 19, Buenos Aires, 1995.

Torre, Juan Carlos y Pastoriza, Elisa, “Mar del Plata, un sueño de los argentinos”, en Devoto, Fernando y Madero, Marta (eds.), *Historia de la vida privada en la Argentina*, Taurus, Buenos Aires, 1999.

Torres Cano, Manuel y Romero, Laura, “Arquitectura y construcción de los chalets marplatenses. Cambio social, estética y construcción de viviendas en Mar del Plata, entre 1915 y 1945”, en *Revista de arquitectura: I+A Investigación + Acción*, año 12, n° 11, Faud. UNMdP, 2008.

Vitelli, Guillermo, “Competencia, oligopolio y cambio tecnológico en la industria de la construcción. El caso argentino”, *BID-CEPAL-BA*, N° 13, Buenos Aires, 1976.

Fuentes periódicas

La Capital, Mar del Plata, 1920-1981

El Trabajo, Mar del Plata, 1920-1930

El Atlántico, Mar del Plata, 1960-1970

La Nación, Buenos Aires, 1950-1970

Revistas especializadas

Arquitecto Constructor, 1907-1950 (CDI: Biblioteca del Ministerio de Economía y Biblioteca Nacional)

Arquitectura. Revista de la Asociación de Arquitectos de Mar del Plata. N° 1-8 (1981-1986). Disponible online: <http://issuu.com/capba9>

Arquitectura Gráfica (1941-1957) Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires Distrito IX (MdP)

Boletín del CIC (publicación oficial del Centro Informativo de la Construcción) años 1966-1967, Centro de Documentación de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la UNMdP.

Boletín Informativo del CCyA (1951-1980').

Ciudades y Turismo (1934-1947)

Construcción Marplatense (1969-1975), CCyA.

Construcciones (1945-1978) e *Informaciones de la Construcción* (1970-1977): Cámara Argentina de la Construcción (Bs. As.).

Dinámica Empresarial (1977-1985), UCIP

Edificación (1968-1977), Centro de Constructores de Obras de Capital Federal

La construcción marplatense (1937-1947) CCyA;

La revista de Mar del Plata (1955-1958).

Mar del Plata Edilicia (1951-1952), CCyA;

Publicación de la Cámara Argentina de la Construcción, “La construcción. Industria del Bienestar Humano”, Buenos Aires, 1986

Publicación del Centro de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores de Mar del Plata (1966-1981).

50° aniversario. CAPHBPA (Cámara de Administradores de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires), 2010

Estadísticas y fuentes institucionales

Anuario Estadístico de la Provincia de Bs. As., años 1938 y 1970 (Registro General y Censo Permanente de la población, inmuebles, comercio e industria de la provincia de Bs. As.).

Boletines Municipales (1930-1960), Archivo Museo Histórico Municipal Roberto Barili.

Construcción, Departamento de Estadística, Subsecretaría de Economía, Secretaría de Economía y Hacienda, Municipalidad de Gral. Pueyrredón años 1963-1973, 1968-1977, 1976-1980.

Series Estadísticas de la Unión del Comercio, la Industria y la Producción (UCIP), Mar del Plata, marzo de 1969. Municipalidad de Gral. Pueyrredón, Dirección General del Servicio Estadístico.

“Situación actual y evolución reciente del sector de la construcción”. IERIC, Instituto de estadística y registro de la industria de la construcción, Buenos Aires, 2005.