
Apuntes para una historia de la propiedad horizontal en Mar del Plata (1948-1982)

Víctor Nahuel Pegoraro

Centro de Estudios Históricos, Universidad Nacional de Mar del Plata,
Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas, Argentina
pegorarovictorn@gmail.com

Recibido: 06/04/2018

Aceptado: 29/05/2018

Resumen

El presente escrito tiene por objetivo analizar el fenómeno histórico de explotación turística, económica y financiera del régimen de propiedad horizontal para la construcción de edificios en la ciudad de Mar del Plata (1948-1982). La expansión urbana de estas décadas configuró una transformación sustancial del paisaje edilicio y social de la localidad, generando una “era dorada” para el mercado inmobiliario local. Para ello, revisaremos y discutiremos una serie de visiones que provienen de los estudios realizados por arquitectos e historiadores, junto a ciertas nociones del saber popular. En este sentido, discutimos la periodización, el nivel de generalización, el rol de los sujetos, la aplicación de la normativa, las formas de financiación, las características de lo construido, el papel del Estado, entre otras. De esta forma, proponemos una indagación novedosa a partir de un conjunto de variables e hipótesis que no habían sido tenidas en cuenta anteriormente.

Palabras clave: Mar del Plata, propiedad horizontal, mercado inmobiliario, turismo, industria de la construcción

Notes for a history of horizontal property in Mar del Plata (1948-1982)

Abstract

The purpose of this paper is to analyze the historical phenomenon of touristic, economic and financial exploitation of the horizontal property regime for the construction of buildings in the city of Mar del Plata (between 1948-1982). The urban expansion during that period substantially transformed the building and social landscape of the town, generating a “golden age” for the local real estate market. To achieve this, we will review and discuss a series of visions that arise from the studies carried out by architects and historians, together with certain notions of the popular knowledge. In this context, we discuss the periodization, the level of

generalization, the role of the subjects, the application of rules, the forms of financing, the characteristics of buildings, the role of the State, among others. This way, we propose an original research based on a set of variables and hypotheses that had previously not been taken into account.

Keywords: Mar del Plata, horizontal property, real estate market, tourism, construction industry

Apuntes para una historia de la propiedad horizontal en Mar del Plata (1948-1982)

“Un hecho ocurrido d́as pasados en un concurso de preguntas y respuestas ante los micrófonos de la popular estaci3n B.B.C de Londres... Durante la audici3n se le pregunt3 al participante: ¿Cuál es la ciudad en el mundo donde más se construye?”

-San Pablo, contest3 sin vacilaci3n el interrogado

-No, seńor. Ha perdido usted, dijo el locutor.

-Mar del Plata, en la provincia de Buenos Aires, Repúblicaa Argentina, es la ciudad del mundo donde mayor volumen alcanza la edificaci3n...”

(Diario La Capital, Mar del Plata, 3 de octubre de 1958)

De arquitectos, historiadores y algunos más

La ciudad de Mar del Plata fue considerada como el “primer balneario argentino” y denominada la “meca del turismo” en el pańs. Hist3ricamente, 3ste fue el generador de la rueda maestra de la economía local por ser una característica inherente del escenario urbano. Esta potencialidad y necesidad material de una demanda habitacional sostenida, durante casi todo el siglo XX, desarroll3 una industria de la construcci3n con características atípicas que estuvieron atravesadas por aquellas condiciones de existencia.

No obstante, el periodo que va desde la sanci3n de la ley de propiedad horizontal en 1948 hasta principios de los ańos ochentas resalt3 como una “era dorada” para la actividad donde la ciudad transform3 sus bases materiales. Este verdadero “boom de la construcci3n” basado en la explotaci3n de dicho r3gimen para la edificaci3n de departamentos fue seńalado por las diferentes investigaciones sobre la historia de Mar del Plata. En efecto, se ha esbozado desde al menos dos lńneas de estudio: ergo, uno es el enfoque proveniente de diferentes generaciones de arquitectos de las que emanaron grandes ecos sobre el pasado local (Cova, 1973; Liernur y Aliata, 2004; Bartolucci, 2015; Erviti, 2015; Sisti, 2017; Granero y Rizzo, 2016; Guardia, 2015) y, otra proviene de las indagaciones hist3ricas de un grupo de investigadores que han tocado de manera circunstancial el particular (Pastoriza, 2011; Bartolucci y Pilcic, 2009; Pilcic, 2014). Si bien, cabe decir, con escasos vasos comunicantes entre una y otra, atadas cada una a su propia visi3n profesional y reglas de oficio.

A pesar de ello, falta un estudio vertebral que contenga, matice y amplíe la mirada sobre un fenómeno relativamente reciente de explotación turística, económica y financiera del régimen de propiedad horizontal para la construcción de edificios. Éste no sólo fue el evento que transformó la ciudad y el paisaje social de manera súbita arrastrando una función modernizadora en sí misma, y convirtiéndose en un hecho ineludible de la historia local, sino que también acució algunos cambios que se estaban operando en la sociedad argentina toda.

El objetivo del presente escrito estriba en plantear una serie de variables con las cuales podremos contribuir a dilucidar el fenómeno del desarrollo urbano de la ciudad de Mar del Plata entre la sanción de la ley de propiedad horizontal en 1948 y el agotamiento de dicho ciclo en 1982: la evolución edilicia anclada en una arquitectura turística; el mercado inmobiliario del ocio; el análisis de la ley y normas; construcción y demoliciones, etc. Paralelamente, intentaremos desmontar ciertas ideas concebidas en torno al fenómeno, que provienen de aquellas dos áreas de conocimiento aludidas. Así, discutimos la periodización, el nivel de generalización, el rol de los sujetos, la aplicación de la normativa, las formas de financiación, las características de lo construido, el papel del Estado, entre otras.

De la “arquitectura del veraneo” a la “arquitectura turística”: premisas de la evolución edilicia

Con el concepto de “arquitectura del veraneo” me refiero a todas aquellas construcciones aledañas a la costa que sirvieron en una primera época, vale decir hasta el primer tercio del siglo XX, para la especialización de Mar del Plata como balneario aristocrático y centro receptor de visitantes. Cabrían dentro de esta categoría los hoteles y alojamientos tradicionales, clubes y sedes de esparcimiento e interacción social (oferta de ocio), paseos, residencias, fincas, villas de recreo, chalets, jardines, plazas, ramblas, entre otros.

En cambio, la “arquitectura turística” se inscribe en un proceso social de democratización más general y ligada a una industria del ocio particular (Torre y Pastoriza, 2002). En este sentido, más allá de los estilos arquitectónicos propiamente dichos hubo dos tipologías hegemónicas desde los años treinta: en primer término, el “chalet” (unifamiliar) siendo el más característico el de “estilo Mar del Plata” entre 1930-1950 y, posteriormente, el “horizontal” (multifamiliar) a partir de 1950. No

obstante, una tercera supuso la edificaci3n de las “casas de renta” (edificios de alquiler) de altura intermedia y superpuesta en el tiempo entre ambas.

El lugar geogr1fico privilegiado de Mar del Plata en la costa atl1ntica, y su cercanía con respecto a la capital de la Rep3blica Argentina, generaron una especificidad en cuanto al nacimiento y desarrollo de las transacciones inmobiliarias. Dada su condici3n de ciudad turística, se fue formalizando una l3gica particular en un mercado urbano inclinado, hist3rica y preferentemente, al ocio. Este rasgo la diferenciaría de otras ciudades del país donde tambi3n se desataron explosiones en las cifras edificadas, pero siguiendo otros derroteros (Ver: Pegoraro, 2017).

La puesta en pr1ctica de la ley de propiedad horizontal (1948) desató una euforia constructiva con diferentes ritmos en las principales ciudades del país. El patr3n de crecimiento y la naturaleza urbana de Mar del Plata hicieron que este fen3meno se desarrollara precipitadamente de modo muy diferente al resto de las localidades argentinas. Aś, la d3cada de 1950 acuci3 cambios inmediatos en materia edilicia superando en retrospectiva el volumen de edificaci3n de los sesenta, com3nmente vistos como el periodo paradigm1tico de masificaci3n y consumismo por la bibliografía general (para otros casos ver: Aboy, 2007, 2010; Lanciotti, Lavih, Brizuela y Kofman, 2017).

Podemos afirmar que lo que marc3 diacr3nicamente la diferencia con la evoluci3n del sector en otros lugares del país, fue la relaci3n resultante entre la cantidad de habitantes estables y el n3mero de obras ejecutadas: efecto de una simbiosis, pero cierta dependencia, entre la construcci3n privada y el turismo. En 1956 y 1957, ańos r3cord, en Buenos Aires se construía a raz3n de 0,34 m² y 0,37 m² por habitante, respectivamente, mientras que en Mar del Plata se hacía alrededor de 3,53m²/hab. y 4,05 m²/hab.¹ Esta característica primordial defini3 una plaza inmobiliaria mayoritariamente de inversi3n externa con destino a venta y alquiler.

La ley de propiedad horizontal y la altura

La ley 13512 de septiembre del ańo 1948, reglamentada por Decreto Nacional 18.734 en agosto del ańo siguiente, facilitaría la densificaci3n del n3cleo urbano, el

¹Estadísticas anuales de la C1mara Argentina de la Construcci3n. *Revista Construcciones*, C1mara Argentina de la Construcci3n, 1946-1960, Biblioteca Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de La Plata

acceso a la propiedad de viviendas (antiguamente de alquiler) y la proyección de la actividad contractual privada. El sistema creado para obtener 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.

En realidad, vino a reglamentar y a legislar una situación ya presente, y en tensión, relacionada al problema de la vivienda en la Argentina (Ver: Germani, 1955; Aboy, 2008). De esta manera, garantizó el acceso a la propiedad a nuevos sectores sociales de acuerdo a los diferentes niveles en que se sistematizó la norma, por ejemplo, en propiedades de una sola planta o en barrios alejados. Empero, en los principales cascos céntricos del país se materializó una inusitada especulación de tierras que modificó el plano catastral original y conllevó la concreción de operaciones inmobiliarias de envergadura.²

En v́speras de su promulgación ya se construían edificios, pero bajo el régimen de “condominio” (propiedad colectiva) donde se creaba una sociedad o asociación por núcleo de adquirentes asignando los departamentos a sus diferentes miembros, pero reteniendo los derechos de propiedad en cabeza de un único propietario (que en ese caso era la propia sociedad). Desde fines de los cuarenta, varios edificios construidos con función de renta fueron inaugurados, otros convertidos y muchos vendidos bajo el nuevo sistema.

Mar del Plata fue epítome de este universo al volcarse grandes capitales que pudieron reproducirse de forma ampliada desde otros sectores hacia la construcción para turismo, generando la valoración del suelo en ciertas zonas alledañas a la costa, al Casino, al Hotel Provincial, a “la Bristol” (playa más popular), a la Terminal de Ómnibus y a Playa Grande. Éstas fueron las zonas más dinámicas de transacciones comerciales y las que constituyeron la referencia señalada en la publicidad para los vendedores/ compradores a lo largo y ancho del país.

El “mercado inmobiliario del ocio” más grande del país

Históricamente, la oferta locativa local estuvo destinada para turismo “privando” así de una importante masa de inmuebles a la población permanente. De este modo, se

²Posteriormente, otras leyes que reglaron dicho sistema fueron: la Ley 19724 de Pre-Horizontalidad (1972) y la Ley de Normalización de Locaciones Urbanas N° 21342 (1976)

fue acentuando el desequilibrio entre el crecimiento demogŕfico y el ́ndice de habitaci3n disponible en el mercado, generando un creciente d́ficit de vivienda agravado por el alto costo de acceso a la propiedad.³

Entre 1950 y 1970 Mar del Plata se consolid3 como mercancía y destino de las principales inversiones inmobiliarias fuera de la capital del pa3s. As3, la gran masa de edificios levantados bajo el r3gimen de la propiedad horizontal estuvo precedida por una demanda externa. De esta manera, la evidencia emp3rica demuestra que el poder de compra para invertir en la construcci3n privada provino mayoritariamente del mercado tur3stico. Por ende, las colmenas de cemento construidas en el radio c3ntrico, en conjunto, no estaban destinadas al residente marplatense sino al inversor externo y al ocupante temporario. Este dato demuestra la causa del gran n3mero de departamentos desocupados durante todo el a3o y la cantidad de due3os de inmuebles foráneos, que, efectivamente, y, ulteriormente, pudieron radicarse en la ciudad o vender sus propiedades a ciudadanos locales.⁴

El 80% de las obras realizadas atend3an a las demandas del momento, es decir, para fines de turismo, descanso y veraneo. Por otra parte, un 20% de los departamentos se destinaba hacia un p3blico m3s selecto, los cuales presentaban, en comparaci3n, un mayor tama3o y una calidad notoria. Algunas empresas privilegiaron las llamadas “unidades de temporada”, pero muchos encontraron real oportunidad en los dos casos. El panorama se complejiza al visualizar que una interesante proporci3n fueron comprados por los mismos marplatenses y que gran cantidad quedaba en manos de la empresa constructora interviniente para ser ofrecidos en alquiler.⁵

Ambas maneras de levantar inmuebles tambi3n ten3an su correlato en la ubicaci3n donde se emplazaban. Por ejemplo, alrededor de la Plaza M3itre o el Parque San Mart3n se encontraban los ambientes de mayor categor3a; en el radio c3ntrico, en general, el metro cuadrado era m3s caro por encontrarse cerca de la playa Bristol y el Casino, por lo cual se maximizaba el aprovechamiento del espacio. A lo largo de la calle Col3n (una de las arterias m3s importantes) los precios iban variando de acuerdo a

³ Entre 1930 y 1950 los edificios de renta que se alquilaban en verano permanec3an desocupados durante todo el a3o. Cuesti3n denunciada por la C3mara de Alquileres de la provincia de Bs. As. *Diario La Capital*, 16 de abril de 1948. Archivo Museo Hist3rico Municipal Robert T. Barili, Mar del Plata.

⁴ Paradojalmente, 1974 se llev3 a cabo en Mar del Plata el I Congreso Mundial de Inquilinos en una ciudad con 40.000 viviendas desocupadas (departamentos, mansiones y chalets de veraneo) que podr3an albergar a 200.000 personas. En el a3o 1975 la Uni3n del Comercio, la Industria y la Producci3n (UCIP) estimaba que 75.000 unidades habitacionales permanec3an desocupadas fuera de la temporada estival. *Diario La Capital*, 17/11/1980. Archivo Museo Hist3rico Municipal Robert T. Barili, Mar del Plata.

⁵ Archivos empresariales: Scheggia Hnos. SA, Dazeo SA y Pulichino Hnos. y C3a. SCA

las cercanías con la Plaza Colón (y, por ende, del mar), por lo cual podían costar hasta tres veces más.⁶ En rigor, existió una mezcla casi total de las construcciones estacionales y permanentes sin seguir un patrón de sustentabilidad arquitectónica.

A grandes líneas, a partir de la evidencia que arroja la gran diversidad de fuentes consultadas hipotetizamos que los primeros en acceder de forma mayoritaria a un departamento fueron inversionistas de Buenos Aires que, a su vez lo revendían con grandes ganancias y, desde mediados de los sesentas hasta principios de la década de 1970, personal categorizado o gente de medianos recursos como maestras, pequeños comerciantes, obreros especializados, bancarios, etc. ya que con ahorros se pagaba el anticipo y las primeras cuotas. En este plano, se estilaba comprar de a dos o tres miembros de la familia si no podían pagar. Por otra parte, fue usual que también la farándula porteña, que hacía temporada de teatro en la ciudad, costeara su vivienda frente al mar.⁷ Por último, los integrantes de las distintas FFAA tuvieron facilidades de adquisición con edificios levantados íntegramente por financiación o mediante la compra de departamentos en unidades ya existentes.⁸

Desde otra perspectiva, la relación entre propiedad horizontal y vivienda permanente para las clases trabajadoras se generalizó a fines de los sesentas y albores de los setentas. Las políticas públicas de vivienda colectiva mediante el financiamiento del Banco Hipotecario Nacional y otros entes de crédito datan de forma generalizada del año 1971-1974 en adelante con el gobierno peronista y la dictadura militar. Así, se sucedieron una serie de planes oficiales denominados “17 de octubre” (posteriormente, “25 de mayo”), “Viviendas Económicas Argentinas” (VEA), “Alborada”, “Eva Perón”, “PyM”, entre otros. Se trató de complejos habitacionales construidos en barrios alejados del centro con mejor o menor comodidad, según el caso (Ver: Ballent y Liernur, 2014).

Construcción y destrucción: “la ciudad del martillo”

La actividad de los martilleros durante las décadas de 1940 y 1950 fue febril, por un lado, subdividiendo, loteando, abriendo barrios e insertando baldíos y zonas alejadas

⁶*Diario El Trabajo*, 19/12/67. Archivo Museo Histórico Municipal Robert T. Barili, Mar del Plata.

⁷Para la reconstrucción del perfil del comprador se siguió un sinnúmero de fuentes y bases de información como entrevistas orales, listas de clientes, nómina de compradores de edificios (Archivos privados de empresas), prensa diaria, entre otras (ver “Fuentes consultadas” al final del artículo).

⁸ El caso paradigmático fue la compra de un total de 43 departamentos en el edificio *Eiffel* de “Galería de las Américas” por parte de la Secretaría de Guerra a la firma Domingo Fiorentini y Hnos. SA. *Diario La Capital*, 23 de abril de 1966. Archivo Museo Histórico Municipal Robert T. Barili, Mar del Plata.

del conjunto urbano. Vale notar su gran margen de acci3n para expandirse en un mercado de tierras elástico y fuertemente especulativo. Por otro, las grandes quintas solariegas fueron despojándose de sus parques reduciéndose a los espacios que ocupaban la finca principal y el jard́n inmediatamente aledaño.

La historia de la edificaci3n en Mar del Plata es tambi3n la de la destrucci3n. Ésta es una premisa general, las grandes transformaciones del parque habitacional se dieron por efecto de la mano privada y pública en un reducido espacio temporal. A contrapelo de una visi3n extendida, la acci3n de la piqueta demoledora no comenz3 en los ańos cincuenta, sino que su puesta en funcionamiento llevaba ańos de entrenamiento. Recordemos que antes del vigor de la propiedad horizontal fueron derribadas mÚltiples estructuras a lo largo de la rivera como correlato de las obras púbricas encaradas por el gobierno provincial en las d3cadas de 1930 y 1940. Paralelamente, conforme fue avanzando la construcci3n privada tambi3n fueron desapareciendo viviendas, casas de altos y bajos, casillas, hoteles, comercios y las conocidas mansiones de la primera 3poca.

Con todo, la transformaci3n edilicia y material comenzada en 1950 fagocit3 la mayoría de las tradicionales villas veraniegas erigidas como testimonios de la opulencia de antańo, que ya venían siendo derribadas desde la d3cada anterior. Reci3n a partir de la d3cada de 1970, en un contexto de “crisis de desarrollo”, la opini3n pública y, posteriormente, los gobiernos comunales consideraron retrospectivamente esas residencias demolidas como un patrimonio arquitect3nico perdido.⁹

El paradigma del progreso vertical fue sin3nimo de “desarrollo” a lo largo de casi todo el periodo hasta por lo menos mediados de los setenta. Reci3n con algunas discusiones políticas que tomaron importancia mediática en torno a la edificaci3n del denominado “Bristol Center” (1974), se produjo un quiebre en la opini3n pública y política. En ese marco, bajo el gobierno comunal de facto de Mario Russak (1978-1981), aunque seguían las demoliciones, se lanz3 un plan de recuperaci3n del patrimonio arquitect3nico donde pudieron ser adquiridas tres residencias veraniegas.¹⁰

“La ciudad sin papel” o “La ciudad de la excepci3n”

⁹*Diario La Naci3n*, 27 de enero de 1971. Archivo Museo Hist3rico Municipal Robert T. Barili, Mar del Plata.

¹⁰ La “Villa Ortiz Basualdo” (1909-1910), expropiada en 1979 para museo; la “Villa Mitre” (1929-1930) donada por la familia propietaria en 1979; y la “Villa Victoria” (1912) comprada en 1981.

En la historia de Mar del Plata el tema del ordenamiento y reglamentación urbana suscitaron una serie de problemas que arrastraban años de desactualización legal. Los intentos y los llamados de atención en pos de la elaboración de un plan regulador y de diferentes comisiones de urbanización se dilataron (Cacopardo y Nuñez, 2001). Algunas reglamentaciones y decretos sobre alturas y naturaleza de edificaciones fueron efímeras y trastocadas inmediatamente. Quizás mucho de ello tenga que ver con la alternancia política y sucesión discontinua de comisionados al frente del poder comunal.

Llamamos a Mar del Plata como “ciudad de la excepción” en construcciones. Hasta el año 1979, momento en que sancionó el larvado Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Gral. Pueyrredón, las sucesivas ordenanzas incluidas en el digesto municipal establecieron algunas restricciones al interés privado, pero no alcanzaron a encauzarse en un programa normativo de ordenamiento integral y coherente capaz de guiar el crecimiento urbano. Disposiciones coyunturales, superpuestas y circunstanciales se limitaron a legislar sobre determinados casos, pero fueron fácilmente quebrantados en la práctica sea por negligencia, falta de control o corrupción estatal. Con el paso del tiempo, aquellas reglamentaciones perdieron vigencia y correspondencia con la realidad. Cabe destacar, que el espectro profesional del periodo, diferentes sectores y la opinión pública lo manifestaban abiertamente desde sus propios medios de comunicación.

Todo ello combino con la gradual institucionalización del “régimen de excepciones” (discrecionales y arbitrarias) y la decreciente exigencia de los requisitos necesarios para el desarrollo de las actividades durante el auge de la construcción.¹¹ En paralelo, se fueron generando antecedentes para la justificación de las posteriores amnistías, permisos, concesiones y la adecuación de las obras clandestinas y en contravención. Empíricamente, existió una interpretación *sui generis*: primero del Reglamento General de Construcciones de 1937; segundo, del Plan Regulador de 1962, que había sido diagramado varios lustros atrás, quedando obsoleto para aquel presente, y que fue sistemáticamente trasgredido y soslayado durante su vigencia;¹² Asimismo, la

¹¹La lista resulta larga pero sólo vale recordar la edificación de torres con la una altura fijada en zonas donde hubiera sido imposible según la reglamentación vigente: “Edificio Demetrio Elíades”, “Banco Popular Argentino”, “Maral 39”, “Bristol Center”, “Torre Almería”, etc.

¹²Los propios autores coincidían en la deformación del Plan tras una década de vigencia por responsabilidad de la Municipalidad “A diez años del Plan Regulador”, *Diario La Capital*, 17 de noviembre de 1969

propia reglamentación municipal como eco de la Ley Provincial 8912 (1977) también pudo ser eludida en varias oportunidades.¹³

A contramano de ciertas visiones con base en las normativas (Mazza, 1997), la realidad empírica manifiesta que históricamente se fue conformando una verdadera “ciudad sin papel”. Esto es, durante las principales décadas donde tuvo lugar el crecimiento horizontal y vertical del radio urbano se careció de reglas claras y potentes que manifestaran una legislación al calor de los cambios suscitados. En efecto, la marea edilicia estuvo por encima de los mecanismos de control que pudieran trastocar su desenvolvimiento. En otras palabras, la expansión tuvo lugar al margen de los propósitos de la planificación (Guardia, 2015), aunque, vale decir, tampoco reinó la anarquía total ante las medidas mínimas y máximas que se debían respetar en los planos.

Una de las ideas asociadas a este crecimiento desmedido ubica en la escena central al peronismo y, sobre todo, al socialismo marplatense y su responsabilidad como figura protagonista de la política local (Zagorodny, 2015). Indudablemente, el discurso del progreso hacia las nubes cundió en todo el espectro ideológico, sólo vale remitirse a las estadísticas y ponderar las variaciones de los índices de construcción para atestiguar que los aumentos de las superficies edificadas no privilegiaron partidos ni gobiernos de este tipo (ver cuadro N° 2 en anexo). Asimismo, el estallido de denuncias y casos de corrupción, adulteración de expedientes y prácticas ilegales se dieron cita durante administraciones de facto.¹⁴

La promulgación, recién a fines de los años setentas, de la ley 8912 (1977) y el subsecuente Código local (1979), junto a las deficientes condiciones macroeconómicas del país y micro de las empresas del rubro, pusieron empíricamente algún freno a aquel panorama confuso. No obstante, entre aquellas normas transcurrieron dos años y el nivel de incertidumbre reglamentaria fue importante. Así lo demuestra la cantidad y naturaleza de los permisos presentados a las oficinas de Obras Privadas de la Municipalidad junto a las obras clandestinas y en contravención documentadas oficialmente.¹⁵

¹³ Las denuncias públicas de las propias entidades como el Centro de Técnicos o el CCyA fueron frecuentes. *La Capital*, 28/11/78. Archivo Museo Histórico Municipal Robert T. Barili, Mar del Plata.

¹⁴ *Diario La Capital*, 31 de diciembre de 1970 y 31 de julio de 1971/ 23 de noviembre y 5 de diciembre de 1978. Archivo Museo Histórico Municipal Robert T. Barili, Mar del Plata.

¹⁵ El intendente de ese momento Mario Russak reconocía que eran 30 los expedientes ilegales, aunque las mismas cámaras representativas de técnicos e ingenieros afirmaban que superaban los 100. *Diario La Capital*, 28/11/78. Archivo Museo Histórico Municipal Robert T. Barili, Mar del Plata.

Mar del Plata: turismo de playa, casino y cemento

Ciertamente, se ha considerado al mar y al Casino como ejes y componentes del turismo local (Pastoriza, 2011; Pedetta, 2016). No obstante, una de las patas centrales de este proceso estuvo anclada en el alojamiento y en las características que siguieron las construcciones en el radio céntrico y sobre la costa. Éstas se instalaron en los lugares de mayor aglomeración remedando, quizás, la forma de vida del turista mayoritario proveniente de Buenos Aires.

A lo largo del periodo, en general, se privilegió el rendimiento económico sobre la calidad arquitectónica y la comodidad de los espacios. La “arquitectura turística” obligaba la máxima obtención de metros vendibles en cada lote, es decir, en el volumen construible. Por ello, se privilegiaron las tipologías rentables dando cuenta de una actividad especulativa: se trataba de una respuesta mercantilizada y rápida al endeble código urbano, respondiendo a las condiciones de posibilidad del momento.

En el amplio espectro de varias décadas, los modos de construcción fueron evolucionando al tiempo que las empresas constructoras y las inmobiliarias encontraban formas novedosas de ofrecer nuevas unidades. A la vez, la incorporación y participación de arquitectos/ ingenieros externos y destacados del medio hicieron que los diseños mutaran siguiendo todo un desarrollo disciplinar de la arquitectura, de acuerdo a la función que se le otorgaba a cada edificio y los cambios en el gusto de los consumidores. Especialmente, sobre el final del periodo surgieron tipologías habitacionales más onerosas y pretenciosas (pisos y semipisos) para segmentos de la población más reducidos, si bien además “construcciones al costo” más baratas.

En términos generales, entre 1950 y 1970 la edificación local naturalizó la estructura de hormigón entre medianeras de 10 a 12 pisos como el estándar urbano. De todas formas, desde el año 1957 se incursionó en una tipología de mayor densidad como los edificios tipo torre, primeramente, como “excepción” y, más tarde, fue utilizado el monoblock para los conjuntos habitacionales de menores recursos (públicos o privados).

Si pensamos en los posibles destinatarios finales, existieron tres clientes idóneos: el habitante natural, gente del interior o alrededores de la ciudad y el turista. Contrario a otras visiones (Sisti y Bertorello, 2016), ya coincidimos en que éste último fue el que tuvo mayor preponderancia para activar el sistema. La venta de departamentos y la promesa de construcción (“adaptada con previsión a la sanción de la ley”) empezó a mediados del año 1948 aunque la ley no estuviera reglamentada aún. Fueron los

financistas de Buenos Aires de origen judío los que insertaron las formas novedosas de comercialización y los primeros promotores,¹⁶ a continuación, las empresas familiares marplatenses experimentarían una rápida movilidad social ascendente.

La financiación de la actividad tuvo varios alicientes dados por la facilidad de préstamos otorgados por el Banco Nación, el Banco Provincia y, esencialmente, el Banco Hipotecario. Si bien existió una continuidad en este aspecto, no obstante, la conducta no fue lineal de acuerdo a los vaivenes de la política económica, financiera y crediticia mediados por gobiernos democráticos y de facto. El rol jugado por el peronismo, en este sentido, fue esencial al incentivar la toma de préstamos de inversionistas y empresarios del rubro (Rougier, 2007).

Modos de construcción y venta

Resulta conocida la “venta de pozo” en que se ponía a oferta el futuro edificio antes de fijar los cimientos. En tiempos de mayor efectividad y eficiencia del mercado inmobiliario, esto fue lo que sucedió dada la fácil comercialización en cuotas fijas (sistema francés), permitiendo continuar la obra con gran rapidez y generando ganancias netas. Prontamente, “el departamento” fue adquiriendo fuerza como fuente de inversión y valor de cambio al ser ofrecido por los constructores a cambio de mercadería o trabajos en los mismos a los distintos gremios.¹⁷ El medio de pago era en dinero (pesos) y en “documentos” para cubrir las 100/150 cuotas fijas, éstos se convertían en medio de liquidación paralelo para abonar a proveedores a manera de trueque: el sistema estaba amparado en la ley N° 14005 (1950) de ventas de lotes en mensualidades.

Aunque resultó la forma de transacción más conocida y acreditada de aquel momento, los planes de financiación y los modos de construcción fueron variando con el tiempo. También se levantaron edificios por el régimen de construcción al costo por administración y por consorcio. Cada condominio se comprometía a aportar una porción del costo total de la obra por mensualidades (materiales de construcción, mano de obra, servicios profesionales, terreno, costo de administración) donde no se producía la venta

¹⁶ Berner y Berner SA, Gvirtzman y Canel, Inmobiliaria Mandelbaum, Guibert y Cía. SRL, Livingston SRL, FACILP SRL, Guibert y Cía. SRL, Alford SRL, Edificadora Levinton, MEIR SRL, entre otras.

¹⁷ Estas unidades eran denominadas como “departamentos de gremio” y muchas de ellas eran ofrecidas a la venta o alquiler durante la temporada.

y no suponía riesgos para la empresa. Finalmente, la adquisición de un departamento o varios se daban a precios inferiores a los del mercado.¹⁸

Por su parte, en momentos de la “euforia inmobiliaria” (1950 a 1970), donde se llegarían a vender entre cuarenta y cincuenta departamentos diarios, las firmas inmobiliarias más grandes podían contar con la venta exclusiva de un edificio y con la fidelidad de la empresa constructora..¹⁹ A la vez, la misma constructora podía vender sus propias unidades bajo la figura de una sociedad registrada que llevaba el nombre de fantasía del edificio. La forma de comercialización (tasación y venta) más frecuente era en moneda nacional adoptando, paulatinamente, la dolarización del mercado inmobiliario hacia finales del periodo de manera generalizada en todo el país como marcan Gaggero y Nemiña (2013).

Evidentemente, las subidas de la tasa de inflación y el aumento del costo del dinero en momentos críticos trastocaron el sistema. Como contrapartida, las diferentes medidas del gobierno nacional tendientes a generar desgravaciones impositivas sobre las inversiones destinadas a la construcción de viviendas resultaron un envión para la iniciativa privada.

La crisis del sistema y el fin de un ciclo

Todos los estudios acerca de la historia de la propiedad horizontal en la ciudad, sobredeterminadas por la sanción de la normativa correspondiente, finalizan su análisis en el año 1979 coincidiendo con la “puesta en vigencia” del Código de Ordenamiento Territorial municipal que impuso serias restricciones al volumen de construcciones. No obstante, el ciclo del mercado inmobiliario y el proceso de trabajo de la construcción no se interrumpió, naturalmente, de inmediato, sino que siguió actuando con la misma lógica hasta principios de los años ochentas. Si nos quedamos en ese año, no podremos entrever la crisis ni el fin de una etapa que se tiñe por sus consecuencias.

Si bien el nivel de actividad se mantuvo durante todo el periodo, la construcción es en sí misma una industria muy fluctuante, vislumbrando también temporadas de poco

¹⁸ También se observan estafas con propiedades en este sentido en todo el periodo, sobre todo con posibles compradores de Buenos Aires. “Mar del Plata era epicentro de maniobras con propiedades”, *Diario La Capital*, 11 de mayo de 1976; Pagani de Motta, Clara *Historia y entretelones de un edificio en propiedad horizontal: departamentos, problemas y demás: una novela verídica con intervención de la justicia en un edificio de la "Ciudad Feliz"*. Mar del Plata: Libro de Edición Argentina, 1981

¹⁹ Las inmobiliarias paradigmáticas del periodo harían su aparición recién en los sesentas controlando el mercado. Entre las más representativas estaban: Nannini- Barrera, Coste y Freuler, Álvarez e Iñurrieta, Fraga y Cía. SCA, Di Tullio, etc.

trabajo. Un cimbronazo importante para el contexto local, y a nivel nacional, fue el conocido “Rodrigazo” (1975) que hizo tambalear la economía subiendo estrepitosamente los niveles de inflación. En general, los capitales de las empresas marplatenses se vieron comprometidos en un contexto ampliamente recesivo que puso en jaque a la construcción tanto privada como pública. Así, los planes de vivienda iniciados por sindicatos e instituciones públicas desde 1973 demoraron su cumplimiento por falta de financiación oficial y por la reorganización del Banco Hipotecario Nacional que emprendió la dictadura militar.

La actividad privada vio alterada su dinámica automática ante el contexto de incertidumbre económica y las cifras de metros efectivamente construidos disminuyeron a la mitad. Sin embargo, al poco tiempo el nivel de especulación había crecido instalándose el sistema denominado de “construcción al costo” y la indexación impulsada por la Cámara Argentina de la Construcción en el plano nacional. Nuevas empresas y financistas provenientes de Buenos Aires se instalaron en la ciudad para invertir en aquellos.

En el trienio 1977-1979 hubo un fuerte aumento de la cantidad de permisos de edificaciones, incrementando inusitadamente la oferta de departamentos y de construcción nueva en los años posteriores, como correlato de la presión inversora dirigida a aprovechar las viejas normas de edificación, sin estudio previo del mercado. La sanción del Decreto/Ley 8912 provincial de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo en 1977 y, el retardado, Código de Ordenamiento Territorial del Partido de Gral. Pueyrredón de 1979 alteraron las licencias que otorgaban las reglamentaciones anteriores y, lo más importante, introdujeron grandes limitaciones a las superficies y factores de ocupación pertinentes (F.O.T. y F.O.S.). No obstante, el nivel de acatamiento parecía lejos de concretarse del todo.²⁰

En otras palabras, hacia finales del periodo analizado la construcción privada se activó eufóricamente, pero ya en un escenario de contracción de la demanda y de deterioro de las condiciones socioeconómicas que daban sostén a la actividad. La plaza inmobiliaria se saturó de departamentos con la imposibilidad de vender en cuotas fijas y en pesos trayendo de la mano una disminución del volumen de las operaciones y de la agilidad habitual.

²⁰ *Diario La Capital*, 17 de junio de 1980. Archivo Museo Histórico Municipal Robert T. Barili, Mar del Plata.

A nivel macro, para principios de los años ochentas se hab́an desvirtuado las variables corrientes del mercado de locaciones temporarias y residenciales que hab́an signado las d́cadas precedentes. Por un lado, hab́an mutado las pautas culturales del turismo ya que la temporada se fue haciendo ḿs corta, acarreado como consecuencia veraneos de quince d́as, pocos d́as o fines de semana, aunque la cantidad de visitantes no disminuyera tan ŕpidamente. Por otro, Brasil, Uruguay y otros balnearios de la costa atlántica resultaban ḿs beneficiosos para las inversiones inmobiliarias dada la desnaturalizaci3n de la plaza local. Por ejemplo, en 1981 se sintió una afluencia mayoritaria de inversores argentinos hacia Buzios, Florianópolis (Brasil), Punta del Este (Uruguay) y Torremolinos (Espańa) por la situaci3n del d3lar y la especulaci3n financiera.²¹

Indudablemente, el cambio de poĺtica econ3mica anti-industrialista hizo que la plaza financiera atrajera una mayor cantidad de capitales hacia la especulaci3n que las actividades productivas. Los grandes y medianos ahorristas invertían fuera del país o en otros sectores, sumado a una fiebre cambiaria que se agudizó a finales de los setenta. En Mar del Plata, la inestabilidad gener3 incertidumbre en el sector inmobiliario y edil perjudicando el mercado turístico, sumado a que tampoco la demanda de habitantes con radicaci3n permanente era fluida, dadas las dificultades de amortizar los altos precios, impuestos (IVA) y los vaivenes inflacionarios. Por ende, desapareci3 el inversor: figura clave que hab́a encendido hist3ricamente el engranaje del “boom de la propiedad horizontal”. Ahora, en una escala altamente inferior los compradores de unidades lo hacían para su propio uso o necesidad de vivienda.²²

Ante las continuas devaluaciones y la inestabilidad de las pautas cambiarias, el peso fue perdiendo vigencia como único patr3n de las operaciones de compra y venta. Por su parte, el sistema de indexaci3n de los valores de las propiedades por el índice de precios mayoristas o del pe3n industrial hicieron imposible el uso de créditos para la financiaci3n de compra de viviendas. Por lo tanto, aquella oferta de departamentos que se termin3 de construir hacia 1982, adeḿs de encontrar serias dificultades en venderse,

²¹ “Actualidad inmobiliaria”, *Diario La Capital*, 13 de febrero de 1981. Archivo Museo Hist3rico Municipal Robert T. Barili, Mar del Plata.

²² “Actualidad inmobiliaria”, *Diario La Capital*, ańos 1980-1982. Archivo Museo Hist3rico Municipal Robert T. Barili, Mar del Plata.

no posibilitaron una continuidad en la realización de nuevas obras en los años siguientes por la situación general y de las empresas en particular.²³

Reflexiones finales

Las diferentes visiones provenientes de arquitectos e historiadores locales han tocado de forma circunstancial el fenómeno del régimen de propiedad horizontal en Mar del Plata, a grandes trazos, en el periodo 1948-1979. En efecto, se han centrado en los años cincuenta y sesenta dejando de lado la dinámica de alzas y bajas en los setentas. Este corte temporal ha sido repetido teniendo en cuenta, esencialmente, la normativa específica y ciertas ideas vigentes. No obstante, hemos pretendido ampliar la periodización con el fin de dilucidar el fenómeno con sus antecedentes y consecuencias.

La industria de la construcción se configuró como una de las ruedas maestras de la economía local dependiente del turismo. Fue uno de los factores preponderantes del crecimiento vertiginoso de la ciudad a nivel nacional, ubicándola entre las de más rápido crecimiento edilicio. Este desarrollo no nació con la promulgación de la ley de propiedad horizontal en 1948, sino que venía arrastrando una configuración histórica de la actividad y del mercado inmobiliario con características especiales: el nuevo régimen de construcción y transacciones comerciales potenció una situación previa, llevándola hacia su apoteosis.

Se trató de un fenómeno argentino, los departamentos fueron un bien de consumo que dirigieron el ahorro de todo el país a esta ciudad. Como espacio de ocio privilegiado fue transformando su oferta edilicia de acuerdo a las demandas que le fue imponiendo el cliente externo y los inversionistas foráneos. A la vez, la ciudad creció a espasmos sin una auténtica regulación orgánica, planificada y organizada de modo de encauzar la iniciativa privada. Esta postura se torna crítica sobre todo con los arquitectos locales que han estudiado las diferentes iniciativas oficiales, pero no su real efecto en la arena económica. Por otra parte, las demoliciones jugaron un rol central para modificar el parque urbano y la plaza inmobiliaria.

La construcción de edificios fue una actividad productiva y especulativa relacionada a la dinámica del mercado inmobiliario. Aquí interactuaron diferentes actores radicados, locales y externos que evidenciaron las posibilidades de acumulación

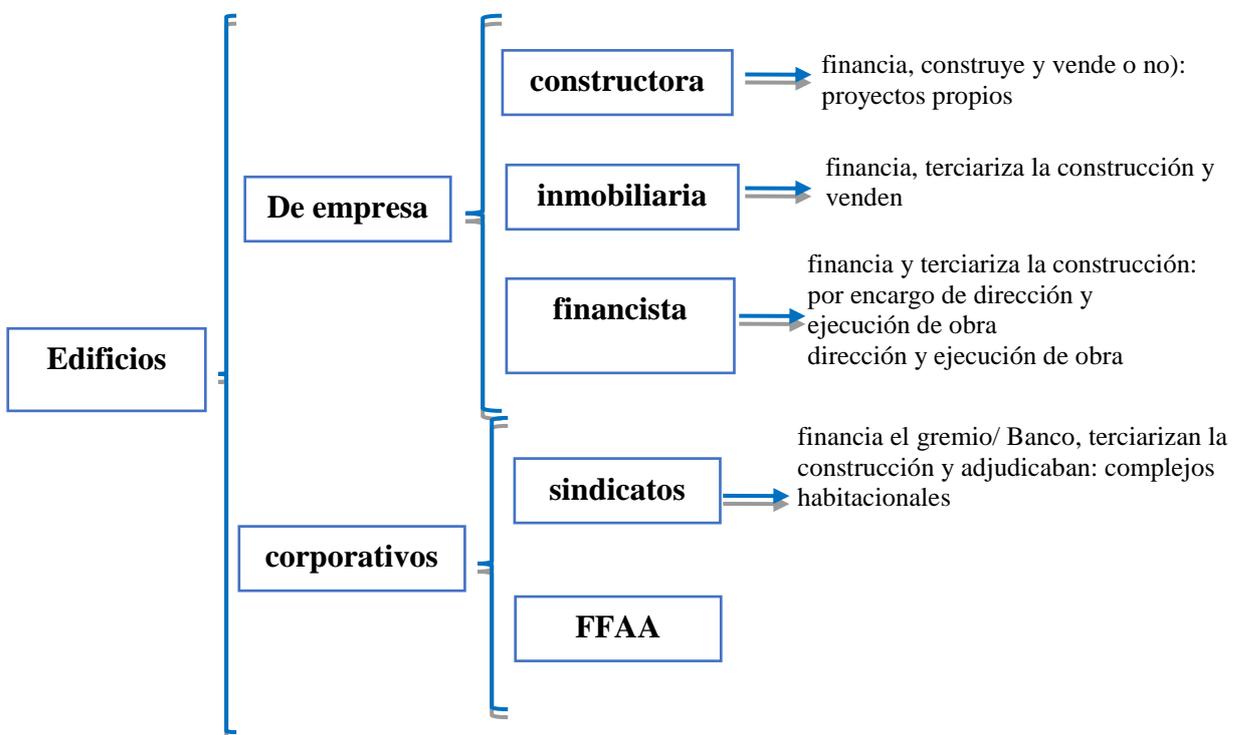
²³ CAC, *Informaciones de la construcción*, N° 895, 20 de agosto, pp. 1-3, 1982, Archivo privado del CCyA.

y reproducci3n del capital que presentaba Mar del Plata con sus caracterfsticas singulares. Estas particularidades condicionaron la forma en que dichos sujetos se movían en el mercado y las relaciones que entablaron a su vez con otros.

Por último, vale decir que el ciclo analizado distó de ser rectilíneo y uniforme con la presencia de discontinuidades y contramarchas, aunque definió ciertas fluctuaciones con expansiones y contracciones que materializaron una época con similares características de nivel de actividad. Ahora bien, la coyuntura de la caída del PBI sumado a la Guerra de Malvinas en 1982, aplacaron las posibles perspectivas de remediar el oscuro panorama. Esa desaceleración se prolongaría por espacio de dos décadas por efecto del bajo nivel de inversi3n, como correlato de la recesi3n económica y del aparato productivo nacional, evidenciando un ciclo diferente.

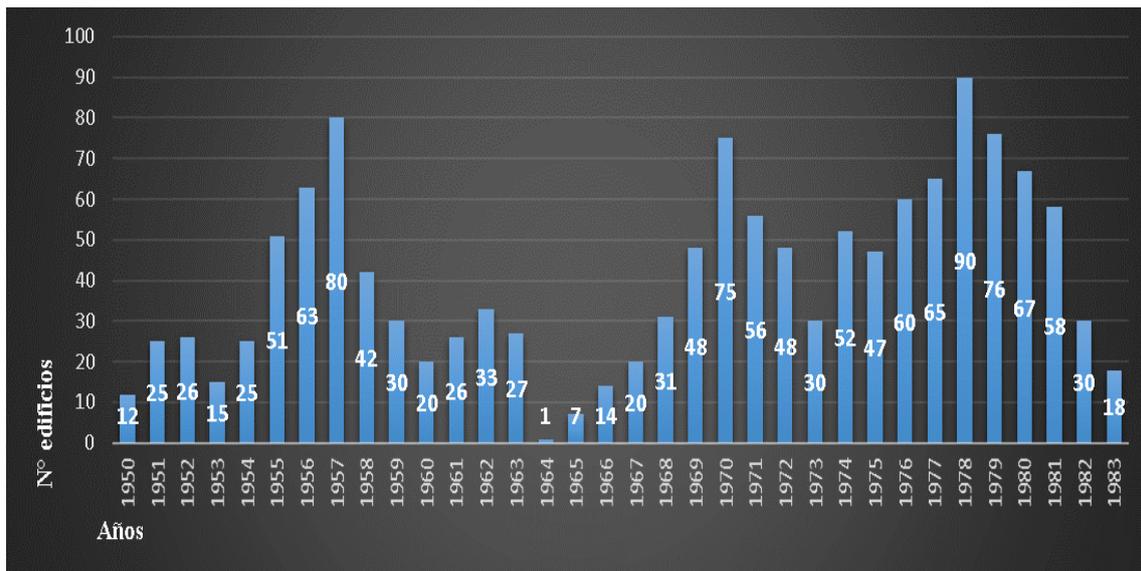
Anexo

Cuadro N° 1: Clasificaci3n de edificios según origen de construcci3n



Fuente: Elaboraci3n personal

Cuadro N°2: Cantidad estimada de edificios de más de dos plantas construidos (1950-1982)



Fuentes: Elaboración propia en base a Estadísticas del Centro de Constructores y Anexos; publicidades y avisos clasificados *Diario La Capital/ Diario La Nación/ Diario La Prensa/El atlántico* 1948-1983; archivos de empresas; entrevistas orales; revistas especializadas, entre otras.

El cuadro muestra, a diferencia de uno de “superficie construida” o a construir (m²), la realidad efectiva (no futura ni posible) del fenómeno, por lo que resulta más certero a la hora de analizar las variaciones temporales. A la vez, se centra en un tipo particular de construcción como son los “edificios” haciendo viable su discriminación y manipulación.

De forma estimativa, se ha reconstruido la cantidad anual de edificios inaugurados en el periodo estipulado. Como se puede observar, los picos se advierten más o menos cada diez años (1957; 1970; 1978), o sea, una vez por década (sobre finales) seguidos de una depresión o contracción que devuelve la dinámica con altos y bajos. El piso está dado por el año “1964” dado que las expectativas de los periodos anteriores vienen decreciendo y por una crisis desatada en vísperas.

Bibliografía

Aboy, Rosa (2008) *Arquitecturas de la vida doméstica. Familia y vivienda en Buenos Aires, 1914- 1960. Anuario IEHS* 23, pp. 355-384

Aboy, Rosa (2010) *Ciudad, espacio doméstico y prácticas de habitar en Buenos Aires en la década de 1950 en Nuevo Mundo Mundos Nuevos*, [En línea], URL: <http://nuevomundo.revues.org/59215>

Aboy, Rosa (2007). *Vivir con Otros. Una historia de los edificios de departamentos en Buenos Aires, 1920-1960* (Tesis de Doctorado en Historia), Universidad de San Andrés, Buenos Aires. Recuperada de: Biblioteca Max von Buch, UdeSA, Buenos Aires

Ballent, Anahí y Liernur, Jorge Francisco (2014). *La casa y la multitud: vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*. Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica de Argentina,

- Bartolucci, Miguel ́ngel (2015). La Mar del Plata moderna. El h́bitat de propiedad horizontal como la “modernidad triunfante” sobre la “vanguardia”. *CAPBA*. N° 15, pp. 162-171
- Bartolucci, Mónica y Pilcic Talía (2009) La ciudad material. En: Pastoriza, Elisa (directora.) *Un mar de memoria. Historia e imágenes de Mar del Plata* (pp. 38-63). Buenos Aires: Edhasa
- Bartolucci, Mónica y Pilcic Talía (2009) De la celebración al conflicto. La construcción de las Torres del Bristol Center en Mar del Plata, 1968-1974. En A. Burlan, F. Hernández y J. Ordoqui (comps.) *Turismo, ambiente y sociedad en nuestras costas* (pp. 99-121). Mar del Plata: Ed. Universidad Nacional de Mar del Plata
- Cacopardo, Fernando (ed.) (2001) *¿Qué hacer con la extensión? Mar del Plata, ciudad y territorio, siglos XIX-XX*. Buenos Aires: Alianza Editorial
- Cova, Roberto Osvaldo (1974). Historia de la ciudad que nos construyeron *Revista Planteo de Mar del Plata hacia el país*. Suplemento Especial.
- Erviti, Claudio (2015) Las galerías comerciales y la modernización de la relación publico/privado en el área central. Mar del Plata, 1950-1980” *Revista Investigación + Acción*, Año 18, N° 17, pp. 33-50
- Gaggero, Alejandro y Nemiña, Pablo (2013). El origen de la dolarización inmobiliaria en la Argentina. *Sociales en Debate* 05. Cultura Social del Dólar. *UBA Publicaciones*, pp. 47-58. Recuperado de: <http://www.sociales.uba.ar/wp-content/uploads/Sociales-en-debate-D%C3%93LAR-FINAL.pdf>. Consultado 15 de julio de 2017
- Germani, Gino (1955) *Estructura social de la Argentina*, Buenos Aires: Raigal
- Granero, Melecia y Rizzo, María de las Nieves (2016). La propiedad horizontal en Mar del Plata 1948- 1979. Los proyectos, las obras y las empresas”, *Revista Investigación + Acción*, Año 19, N° 18, pp. 11-26
- Guardia, Carlos Enrique (2015) Imaginarios urbanos instituidos, práctica urbanística y capturas de rentas del suelo. Una mirada crítica sobre el desarrollo urbano y los conjuntos habitacionales del peri-urbano marplatense 1970-1990. En *VII Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*, Barcelona-Montevideo. Barcelona: DUOT
- Lanciotti, Norma Silvana, Lavih, Abraham, Brizuela, Florencia y Kofman, Marco. Notas sobre el mercado inmobiliario en Rosario, 1916-1966 (2017). En: *X JORNADAS DE ECONOMÍA CRÍTICA*, Universidad Nacional de General Sarmiento, Los Polvorines, Buenos Aires
- Liernur, Jorge Francisco y Aliata, Fernando (2004) *Diccionario de Arquitectura en la Argentina. Estilos, obras, instituciones, ciudades*, I-N, Buenos Aires: Clarín
- Mazza, Carlos, (ed.) (1997). *La ciudad de papel. Análisis histórico de Normativas y Planes Urbanos para la ciudad de Mar del Plata, 1885-1975*. FAUD: Ed. UNMdP
- Pagani de Motta, Clara (1981) *Historia y entretelones de un edificio en propiedad horizontal: departamentos, problemas y demás: una novela verídica con intervención de la justicia en un edificio de la "Ciudad Feliz"*. Mar del Plata: Libro de Edición Argentina.
- Pastoriza, Elisa (2011). *La conquista de las vacaciones. Breve historia del turismo en la Argentina*. Buenos Aires: Edhasa

Pedetta, Marcelo (2016) *“La Fuente de los deseos”. El Casino durante la democratizaci3n de Mar del Plata. Poĺticas p_blicas, empleados y pŕcticas de sociabilidad (1936-1955)*, (Tesis Doctoral), Universidad Nacional de Mar del Plata

Pegoraro, V́ctor (2017). Mar del Plata, el “mercado inmobiliario del ocio”. La industria de la construcci3n entre 1930 y 1981. *Anuario del CEED* (Centro de Estudios Econ3micos de la Empresa y el Desarrollo Econ3mico), N° 9, Año 9, pp. 213-253

Pilcic, Talía (2014). *Una nueva imagen de la ciudad. La explosi3n inmobiliaria y la expansi3n social entre 1948 y 1979* (Tesina de Licenciatura en Historia inédita), Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata.

Rougier, Marcelo (2007) Cr3dito e industria en tiempos de Per3n, 1944-1955. *Revista de Historia Industrial*, N.º 35. Año XVI. 3, Pág. 79-113

Sisti, Jorge (2017) El departamento de Mar del Plata. Nuevos h́bitats en una ciudad turística 1950 – 1970. *XVI Jornadas Interescuelas/ Dptos. de Historia*, Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata

Sisti, Jorge y Centuri3n, Sim3n Bertorello (2016) Uso de fuentes gŕficas 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, pp. 108-127

Torre, Juan Carlos y Pastoriza, Elisa (2002). La democratizaci3n del bienestar. En: Nueva Historia Argentina Los años peronistas (1943-1955) (pp. 257-313), Tomo VIII, Buenos Aires: Sudamericana

Zagorodny, A. (2015). Imaginarios urbanos del Socialismo Democrático. Las ideas sobre la ciudad y la arquitectura (General Pueyrred3n, 1958-1966). *Investigaci3n + Acci3n*, 18 (17), pp. 51-84.

Fuentes consultadas

-*Anuario Estadístico* de la Provincia de Bs As. años 1938 y 1970 (Registro General y Censo Permanente de la poblaci3n, inmuebles, comercio e industria de la provincia de Bs. As.)

-Archivo privado del Centro de Constructores y Anexos de Mar del Plata

-*Construcci3n*, Departamento de Estadística Subsecretaría de Economía, Secretaría de Economía y Hacienda, Municipalidad de Gral. Pueyrred3n años “1963-1973”; “1968-1977”; “1976-1980”

-*Diario La Capital*, Mar del Plata, 1920-1982

- *Diario El Trabajo*, Mar del Plata, 1920-1930

- *Diario El Atlántico*, Mar del Plata, 1960-1970

- *Diario La Naci3n*, Buenos Aires, 1950-1981

- *Diario Clarín*, Buenos Aires, 1972/1987

- *Diario La Prensa*, Buenos Aires, 1950-1970

-Estadísticas municipales, provinciales y nacionales: Ćmara Argentina de la Construcci3n, Centro de Constructores y Anexos

-Revistas especializas:

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, FAUD, UNMdP

Construcciones (1945-1978) e Informaciones de la Construcción (1970-1977): Cámara Argentina de la Construcción, Biblioteca Facultad de Arquitectura y Urbanismo (Universidad Nacional de La Plata)

Mar del Plata Edilicia (1951-1952) y *Construcción marplatense* (1969-1975): Archivo privado del CCyA

Publicación del Centro de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores de Mar del Plata (1966-1981). Biblioteca Pública Municipal Leopoldo Marechal

-Entrevistas orales a operadores inmobiliarios y a descendientes de empresas constructoras locales (30).

-Archivos empresariales: Dazeo SA; Scheggia Hnos. SA; Pulichino Hnos. y Cía. SCA

-Fotografías: Fototeca (Archivo Museo Histórico Municipal Robert T. Barili, MdP).

*

V́ctor Nahuel Pegoraro graduado de Profesor, Licenciado y Magister en Historia en la Universidad Nacional de Mar del Plata. Actualmente, se encuentra cursando el Doctorado en historia en la Universidad de San Andrés a partir de una beca propiciada por el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Ha trabajado sobre la dinámica de la industria de la construcción en Mar del Plata a partir de un enfoque de la historia de empresas, poniendo el acento en los empresarios del sector y en el mercado inmobiliario. Desempeña funciones docentes en el Área teórico-metodológica de la carrera de Historia (UNMdP) y es miembro del grupo de investigación Historia y Memoria perteneciente al Centro de Estudios Históricos (CEHis).