

## **Más allá del turismo: fragmentación urbana, producción de viviendas económicas y empresas en Mar del Plata (1969-1980)**

**Beyond tourism: urban fragmentation, social housing and enterprises in Mar del Plata (1969-1980)**

### **Resumen**

El artículo analiza la producción de viviendas económicas bajo el régimen de propiedad horizontal en Mar del Plata, una de las ciudades turísticas más importantes de la Argentina, en la década de 1970. Se rastrean los edificios construidos bajo dicho sistema y la amplitud de los planes estatales que se llevaron a cabo durante la llamada Revolución Argentina, la apertura democrática y la última dictadura militar. En este sentido, se buscan desentrañar las características del sistema de edificación y adquisición de unidades a partir de la identificación de los actores, las empresas y las entidades intervinientes. Por último, argumentamos que las propias contradicciones del desarrollo urbano generaron una segregación socioespacial y una desigualdad en el acceso a la vivienda por parte de la población. Resultado que estuvo determinado por dos lógicas inmobiliarias contrapuestas que se manifiestan hasta hoy en día: una estacional (turística) y otra permanente (de todo el año).

**Palabras clave:** Mar del Plata, Viviendas económicas, Empresarios

### **Abstract**

The article analyzes the production of social housing under the horizontal property regime in Mar del Plata in the 1970s. It traces the buildings constructed under this system and the extent of the state plans that were carried out during the “Argentine Revolution”, the democratic opening and the last military dictatorship. In this sense, we seek to unravel the characteristics of the system of construction and acquisition of units by identifying the actors, firms and entities involved. Finally, we argue that the contradictions of urban development generated socio-spatial segregation and inequality in access to housing. The result was determined by two opposing real estate logics that are still evident today.

**Key words:** Mar del Plata, Social housing, Businessmen

Fecha de recepción: 06 de mayo de 2022

Fecha de aceptación: 28 de septiembre de 2022

## **Más allá del turismo: fragmentación urbana, producción de viviendas económicas y empresas en Mar del Plata (1969-1980)**

**Beyond tourism: urban fragmentation, social housing and enterprises in Mar del Plata (1969-1980)**

Víctor Pegoraro\*

### **Introducción**

Más allá de las contradicciones sociales y económicas que se advierten en cualquier urbe latinoamericana (Guzmán Ramírez y Hernández Sainz, 2013), la ciudad de Mar del Plata ha presentado una tensión subyacente hasta hoy que la diferencia dentro de la Argentina.<sup>1</sup> Su historia urbana ha manifestado serias contradicciones en torno al desarrollo del casco céntrico con respecto a los barrios y a su periferia, con dos extremos que parecen desvinculados entre sí: la “ciudad turística” (estacional) y la “ciudad permanente” (de todo el año). Durante el siglo XX experimentó cambios acelerados y un crecimiento espasmódico de acuerdo con sentidos de acumulación diferenciales (Cacopardo, 2001; Guardia, 2009; Pegoraro, 2017; Pastoriza y Torre, 2019).

Desde mediados del siglo XX, la localidad se transformó profundamente como correlato de un proceso de verticalización urbana, lo que trajo aparejado un cambio de la postal tradicional. Tras la demolición de gran parte del parque habitacional histórico, los edificios en altura poblaron la ribera y los espacios cercanos al Casino, a la Terminal de Ómnibus, al centro y, por supuesto, al mar. Este conjunto de transformaciones posibilitó, por un lado, el acceso a una segunda propiedad por parte de las clases medias del país y, por otro, consolidó la apuesta de la ciudad de convertirse en el mayor centro receptor de turistas (Pegoraro, 2020b).

Los metros construidos se dirigieron a la demanda externa mucho más que a la interna. La oferta se orientaba al turista a partir de un uso restricto de los ambientes interiores y las comodidades de los departamentos. Además, la capacidad de compra provenía justamente de este mercado: más dinámico y vigoroso para la adquisición de unidades. Por el contrario, el acceso a la propiedad de departamentos por parte de marplatenses y de amplias capas sociales o sectores populares resultó más tardío. De forma generalizada, lo podemos asociar a ciertas oportunidades derivadas de planes oficiales y de la intervención de entidades intermedias, a partir de sistemas de ahorro y adquisición.

La relación entre propiedad horizontal y “ciudad permanente” puede reflejarse en el acceso de diversas franjas populares de la sociedad a departamentos, mayormente en zonas periféricas.<sup>2</sup> Las políticas públicas de vivienda colectiva, a través del Banco Hipotecario Nacional (en adelante, BHN) y otros entes de crédito, se ensayaron sobre fines de los años

---

\* Instituto de Humanidades y Ciencias Sociales (Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas - Universidad Nacional de Mar del Plata), Argentina. E-mail: [pegorarovictorn@gmail.com](mailto:pegorarovictorn@gmail.com)

<sup>1</sup> Mar del Plata se encuentra ubicada sobre la costa atlántica y a una distancia de 415 km. hacia al sur de Buenos Aires (capital de la República Argentina). Desde fines del siglo XIX se instaló como el primer destino balneario argentino al igual que lo hicieron otras localidades latinoamericanas como Montevideo o Viña del Mar.

<sup>2</sup> Anteriormente, el peronismo había desarrollado una activa política de vivienda social y popular. En Mar del Plata se destacó la construcción de chalets de una planta en las décadas de 1940 y 1950.

sesenta en todo el país, a las que se sumaron las gestiones del tercer gobierno peronista y de la dictadura militar posterior. Así, se sucedieron una serie de planes oficiales denominados “Viviendas Económicas Argentinas” (VEA), “Eva Perón”, “17 de octubre” (posteriormente, “25 de mayo”), “PyM” (Provincia y Municipio) y “ALBORADA”, que tuvieron relevancia en ciudades como Buenos Aires, Rosario y Córdoba. En Mar del Plata, los complejos habitacionales fueron construidos en barrios alejados del centro con mejor o menor comodidad y dependencias, según el caso (Guardia, 2009; Pegoraro, 2020a).

El artículo analiza la producción de viviendas económicas bajo el régimen de propiedad horizontal en Mar del Plata desde fines de los años sesenta y, mayormente, en la década siguiente. En este sentido, se rastrean los edificios construidos junto con las características y la amplitud de los planes estatales que se llevaron a cabo durante la llamada Revolución Argentina, la apertura democrática y la última dictadura militar. Para ello, nos planteamos los siguientes interrogantes: ¿Qué continuidades y rupturas existieron en las políticas implantadas por tres experiencias disímiles en lo político, social y económico? ¿Qué alcance tuvieron? ¿Qué sectores sociales fueron los beneficiados? ¿Cuál fue el resultado de los planes de viviendas? ¿Cuáles fueron los actores intervinientes?

El escrito se estructura de la siguiente manera: en principio, de forma sucinta abordaremos la evolución del sector construcciones en el país desde las décadas anteriores para reparar en el periodo seleccionado y rever sus repercusiones locales. Ello resulta un insumo necesario para entrever modos de apropiación de la renta urbana que impactaron en el crecimiento urbano y diferenciar el desarrollo privado del público. En segundo lugar, analizamos la puesta en marcha de los planes de vivienda que se desarrollaron entre 1966 y 1973. Asimismo, buscaremos desentrañar las características del sistema de edificación y adquisición de unidades a partir de la identificación de los actores, las entidades intervinientes y las empresas constructoras. En este plano, sumamos al trabajo un estudio de caso sobre la firma protagonista de este submercado.

Ulteriormente, abordamos los conjuntos habitacionales que se proyectaron sobre finales del periodo que dan cuenta de la segregación urbana y la desigualdad social de acceso a la vivienda para la población local (Guzmán Ramírez y Hernández Sainz, 2013). Así, nos detenemos sobre las obras del llamado Barrio Centenario y otros procesos que se dieron en la periferia de la ciudad.

Las fuentes utilizadas son de tipo cuantitativo y cualitativo de diverso origen. A este respecto, se ha realizado un entrecruzamiento y un diálogo de diferentes tipos de información. En primer término, se ha trabajado con registros oficiales de estadísticas del sector y expedientes de construcción municipal. Luego, utilizamos prensa periódica, avisos publicitarios, revistas especializadas y documentos privados provenientes de las cámaras representativas del sector y de algunas empresas del medio.

## **La industria de la construcción: desde el boom hasta la crisis**

### **Breves comentarios sobre la evolución del sector en la Argentina**

Tras la sanción de la ley de propiedad horizontal del peronismo (1948), los efectos en la construcción fueron positivos (Pegoraro, 2020a; Lanciotti, et. al., 2020; Aboy, 2005; 2021). Para el periodo 1956-1960 la participación del sector en el PBI creció a un 4% anual y, por el contrario, entre 1961-1965 se evidenció un retraso relativo con una disminución en la tasa del

0,2 % anual.<sup>3</sup> En el siguiente lustro el rubro fue el de mayor tasa media de crecimiento dentro del grupo de sectores productores de bienes, ubicándose en el 8,6 % anual acumulativo, mientras que su participación en el PBI total escaló del 3,2% al 4,6% en 1969.<sup>4</sup> Este año fue de excepción por el programa de obras públicas y por una serie de medidas administrativas de desgravación impositiva implementadas por la autodenominada “Revolución Argentina” (1966-1973) (Ley N° 11.682 y Decreto Nacional N° 5376). El efecto inmediato de estas medidas fue un aumento mayor de la actividad, empero derivó en un exceso en la oferta de departamentos construidos a principios de los setenta. Ello se dio en un mercado con fuertes restricciones de ingresos, aumento de precios e inflación. A la vez, la financiación del Banco Interamericano de Desarrollo permitió la realización de planes de vivienda que tuvieron su continuidad (Gomes, 2020).

Según Pablo Gerchunoff y Lucas Llach (1998), entre 1963 y 1973 la inflación arrojó un promedio del 29,2%, una de las más altas del mundo (p. 310). Sin embargo, en este decenio la Argentina experimentó una “primavera económica” gracias a una relativa distensión de las cuentas externas y de las consecuencias de los llamados ciclos de *stop and go*, lo que permitió un crecimiento y un fuerte dinamismo. Este fue el periodo conocido como de “boom de la construcción” en todo el país donde, por ejemplo, el consumo anual de cemento pasó de 3.269.524 toneladas en 1965 a 5.394.178 toneladas en 1972 (Veronelli, 1984: 16).

La década de 1970 fue de gran oscilación con años de abrupta caída, recuperación, alzas y bajas: las tasas de variación del producto total disminuyeron en 1973 para recuperarse al año siguiente por el impulso de la obra privada. En esta coyuntura inestable, el Plan Nacional de Vivienda del peronismo preveía la construcción de 815.000 viviendas entre la iniciativa pública y privada, quedando por muy debajo bajo los efectos del Rodrigazo (1975), los cambios de política económica, la inestabilidad política, el golpe de Estado y el recorte presupuestario durante la dictadura militar (Oszlak, 1991).<sup>5</sup> El sector se vio sumamente afectado por los grandes aumentos de costos y la disminución de la inversión real en los años siguientes.

Pese a ello y a las políticas de desindustrialización, en el decenio el sector tuvo un buen nivel de actividad con un crecimiento del producto de alrededor del 7% aumentando su participación en el total del PBI. En la obra pública se evidenció un gran dinamismo por la construcción de autopistas, de infraestructura para el mundial de fútbol (1978), escuelas municipales y diques (Jajamovich y Menazzi, 2012; Menazzi, 2013; Menazzi y Socoloff, 2019). En paralelo, en el sector privado los cambios de reglamentaciones urbanas y de códigos de edificación sobre finales de la década en diferentes ciudades del país, aceleraron la puesta en marcha de obras en muy corto tiempo. Este gran impulso fue temporario ya que le siguieron largos años de estancamiento e incertidumbre.

### **Mar del Plata y el boom de la construcción privada**

En otros estudios hemos intentado demostrar que la especificidad de Mar del Plata como destino turístico tornó a la construcción como una de las actividades más dinámicas y rentables (Pegoraro, 2017, 2020b). Justamente, la rueda que encendía estos mecanismos provenía de la necesidad de alojamiento para los visitantes. La evolución de los guarismos de la edificación

---

<sup>3</sup> Relevamiento estadístico de la economía argentina (1900-1980), Banco de Análisis y Computación SRL. Consultora de Investigaciones Económicas y Estadísticas, Buenos Aires, 1982, p. 122.

<sup>4</sup> Ídem, p. 127

<sup>5</sup> Ibídem, p. 130.

fue en ascenso a medida que el balneario se iba convirtiendo en la “meca del turismo nacional” hacia la década de 1960 (Pastoriza y Torre, 2019).

Tras la sanción de la ley de propiedad horizontal, los edificios de departamentos fueron la tónica del boom de la construcción. Las ventas de unidades no pararon de aumentar por la eufórica demanda de las clases medias argentinas que deseaban adquirir una vivienda frente al mar. Al respecto, las empresas locales con buen nivel de trabajo volcaron toda su estructura a las estas posibilidades. Los promedios anuales del sector se mantuvieron altos hasta principios de la década de 1970 (Pegoraro, 2021).

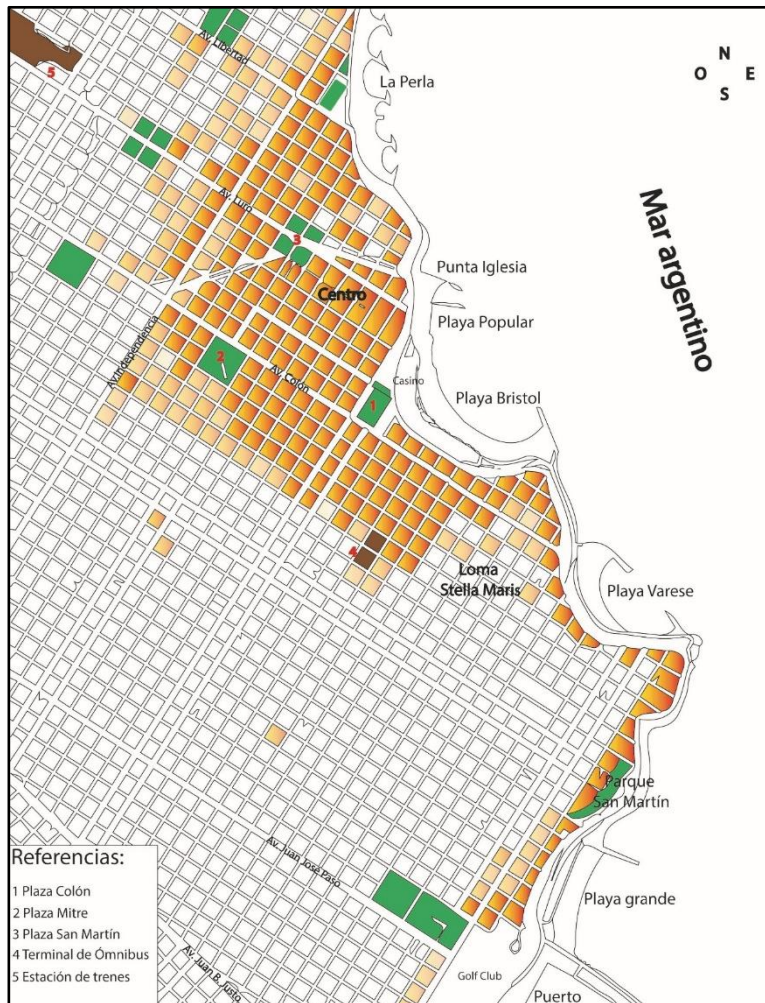
En momentos en que la “euforia inmobiliaria” fue más fuerte, la tendencia devino en construir mayor cantidad de departamentos de un solo ambiente. Esta conducta estuvo atravesada también por ciertas medidas administrativas que permitían superar el factor de ocupación establecido.

**Cuadro N° 1. Mar del Plata. Viviendas unifamiliares y multifamiliares construidas entre 1963 y 1980**

Años	Vivienda unifamiliar				Vivienda multifamiliar			
	unidades	Sup.	Habitac.	Hab./unid.	Deptos.	Sup.	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	11.274	2,5

**Fuente:** Estadísticas Construcción (Series 1963-1973; 1968-1980), Municipalidad de Gral. Pueyrredón.

**Plano N° 1. Mar del Plata. Construcción de edificios en propiedad horizontal de más de tres plantas (1948-1985)**



**Fuente:** Elaboración propia de plano y dibujado. Locación de propiedades en PH a partir de expedientes de construcción privada

En estos años, las empresas constructoras y los inversionistas inmobiliarios popularizaron la tipología “torre” (algunas con varios cuerpos): la particularidad de este tipo de construcción, además de ser más alto que lo normal, es que tiene perímetro libre con un fuste o cuerpo elevado sobre un basamento (optativo) y carece de medianeras o patios internos. Las torres eran símbolo del progreso, la modernidad arquitectónica, la tecnología constructiva y el prestigio individual. Los departamentos ubicados dentro de estos conjuntos estaban destinados a un público no local (turístico) y tuvieron una gran aceptación en el mercado.

Ahora bien, frente al número total de horizontales, las habitaciones que se proyectaban para cada departamento tendieron a reducirse en número, privilegiándose las de un ambiente, ambiente y medio o dos. Así, se comenzaron a construir más departamentos por piso (reduciendo los espacios) y por edificio, de modo de explotar al máximo el factor de ocupación posible.

Uno de los fenómenos más llamativos en estas décadas fue que el sector que comprendía el radio turístico se encontraba virtualmente vacío durante gran parte del año. En este sentido, a fines de la década de 1970 una de las cámaras empresarias características de la ciudad, la

Unión del Comercio, la Industria y la Producción (UCIP) estimaba que alrededor de 75.000 unidades habitacionales permanecían desocupadas en el centro fuera de la temporada estival.<sup>6</sup>

## **Estado y planes de vivienda en la “Revolución Argentina”**

### **El Plan VEA y su materialización**

La autora Gabriela Gomes (2020) ha remarcado que, hacia la segunda mitad del siglo XX la actuación de los gobiernos latinoamericanos frente a la problemática urbana entró en sintonía con la acción y la recomendación de ciertas agencias internacionales en el marco de la Guerra Fría. De este modo, las políticas de vivienda social de los países de la región fueron inspiradas en el debate transnacional de ideas sobre la planificación urbana en la que participaron expertos, organismos privados y oficinas públicas.

Uno de los estudiosos pioneros de las políticas públicas en materia de vivienda en la Argentina fue Oscar Yujnovsky (1974; 1984). Tras reconocer los grandes problemas habitacionales del país en toda su extensión, sostenía que las explicaciones debían buscarse en la naturaleza del sistema social, las relaciones sociales, el poder, los intereses empresarios y la acción del Estado. Desde su perspectiva, la vivienda resulta del todo relevante ya que es una necesidad primordial de las personas y de cada familia, pero su acceso resulta desigual por la configuración de la estructura social.

Las políticas estatales tendientes a centralizar la provisión de viviendas se materializaron a través de diversos programas (Fernández Wagner, 1995; Kullock y Murillo, 2010). La “Revolución Argentina” (1966-1973) promovió un plan sistemático de modernización urbana que impulsaba la industria de la construcción como motor de la economía. El aliento a la obra pública se manifestó en importantes planes de infraestructura en diferentes regiones del país, sumado a proyectos de vivienda masiva para las capas sociales más bajas (Gomes, 2017; Brizuela, 2017).

En 1969 se ideó el Plan VEA (Viviendas Económicas Argentinas) y fue implementado por la Secretaría de Vivienda con la financiación del BHN. Más allá de la obra social del peronismo en materia de vivienda en las décadas anteriores, se trató de la primera operativa nacional de construcción masiva de grandes conjuntos habitacionales y de alta densidad. El objetivo era el de atender las necesidades materiales de un amplio sector de la población con limitada capacidad de ahorro mediante créditos adaptados a las posibilidades de los destinatarios (Gargantini, 2003). Una publicidad de dicho plan, aparecida en los diarios marplatenses, manifestaba los objetivos de la siguiente manera:

Vivienda económica no es sinónimo de vivienda simplemente barata por deleznable o carente de calidad. Es, sí vivienda digna acorde con la condición humana, para servir las necesidades materiales y espirituales de la familia, pero producida a bajo costo. Esta producción a bajo costo no puede improvisarse: requiere investigación y metodología; técnicas específicas y depuradas; racionalización de insumos, procesos y secuencias; inversiones en maquinarias y equipos. Todo mecanismo de este plan está orientado a alentar esos requerimientos: la libertad de diseño, de ejecución y de sistemas constructivos y el verdadero concurso de calidad, precio y velocidad que llevan implícitos los criterios de selección de proyectos; el aliento a

---

<sup>6</sup> *La Capital* (Mar del Plata), 17 de noviembre de 1980.

los grupos habitacionales con mayor número de unidades de iguales características; el precio fijo; el virtual premio a la conclusión acelerada de los trabajos traducidos en menores cargas financieras y en la cobranza anticipada de saldos.<sup>7</sup>

El plan promovía el otorgamiento de créditos a entidades intermedias sin fines de lucro (sindicatos, cooperativas, entes oficiales, mutuales) y empresas (constructoras, inmobiliarias, comerciales o financieras) a través del llamado a licitación pública por proyectos. Como afirma Anahí Ballent (2014c), se destinaban a vivienda propia y permanente para los adquirentes en tanto las asociaciones debían acreditar adecuada capacidad legal, económica, administrativa y técnica. Lógicamente, la construcción de complejos habitacionales requería estudios de infraestructura y equipamiento social (p. 301).

La propia reglamentación (artículo 22°) alentaba la adopción y desarrollo de técnicas de construcción de corte “masiva, racional, modulada y normalizada”. De este modo, si bien admitía el sistema tradicional de construcción, se publicitaban los beneficios del sistema francés Outinord, técnica racionalizada que permitía edificar a bajo costo grandes bloques de hormigón.<sup>8</sup>

Asimismo, se lograba simplificar el trabajo-tiempo y aligerar costos, dejando atrás las técnicas convencionales y tradicionales que se utilizaban corrientemente. El moldeo del hormigón armado, trocándose en la sucesión de equipos de encofrados metálicos, permitía levantar losas y muros sin depender de vigas y columnas independientes.<sup>9</sup> Por otra parte, este tipo de construcción acelerada transformaba el producto en favor de una sistematización de los proyectos. Además, reducía la mampostería evitándose el revoque fino y grueso en paredes y cielorrasos.

Todo esto habla de una racionalización de la construcción y de una economía de mano de obra y de materiales. El sistema empleado dejó entrever características distintivas a los edificios que se manifestaron en su estructura, fachada exterior, balcones, ambientes internos, terminaciones, espacios comunes y de circulación. Es por ello que se diferenciaron a simple vista de la mayoría de los edificios construidos en el sector privado para la misma época.

### **El lanzamiento del Plan en Mar del Plata**

En plena expansión de la industria y la consolidación del pequeño y mediano empresariado local (Pegoraro, 2021), el Plan VEA tuvo su real materialización entre 1969 y 1973. A diferencia de Buenos Aires (Yujnovsky, 1984; Ballent, 2014b; Gomes, 2017), los llamados a concurso no favorecieron taxativamente la concentración en las grandes constructoras o los capitales más importantes ligados a la industria. De hecho, los empresarios más representativos nucleados en el Centro de Constructores y Anexos (CCyA) opinaban que “los topes de precios que el mismo establece [el Plan VEA] para las ventas no permiten un

<sup>7</sup> *La Capital* (Mar del Plata), 12 de julio de 1969.

<sup>8</sup> La patente Outinord fue introducida en el país en el año 1962 a través del arquitecto Dante Rafael Calderaro (representante en Argentina y América del Sur). El sistema de moldes metálicos para encofrados de estructuras de hormigón armado era de origen francés y ya era utilizado en Europa desde hacía unos años. Hace referencia a moldes metálicos (en forma de U invertida) que se construyen de chapa de acero de 3 mm. de un espesor muy reforzado con ángulos y perfiles de chapa. Su forma básica es la de dos grandes ángulos que repetidos convenientemente permiten moldear en sitio paredes y losas de hormigón armado, destinados a edificios de varios pisos. *Nuestra Arquitectura*, N° 428, 1965, p. 41.

<sup>9</sup> “Outinord: última palabra de orden”, *Diario La Capital* (Mar del Plata), 30 de agosto de 1968.



fluido accionar empresario”.<sup>10</sup> La imposibilidad de obtener ganancias fluidas y un alto rendimiento económico, como en los departamentos para turismo, sumada a la desconfianza hacia la política y la obra pública, desestimaron el interés de este grupo de manera por tanto poco auspiciosa.

Por el contrario, otros empresarios menores (y/o recién ingresados al mercado) decidieron volcar su estructura en esta nueva oportunidad de trabajo y de financiación.<sup>11</sup> De este modo, el sistema estimuló la participación de contratistas de obra privada aceitados en la construcción de horizontales para terceros, que se vieron favorecidos por una serie de desgravaciones impositivas que imperaron sobre la actividad en esos años. Por otro lado, las asociaciones intermedias participantes fueron sindicatos, entidades oficiales, cooperativas y algunas empresas externas al medio.

En cuanto a las formas de adquisición y organización, el BHN estipulaba un precio fijo e inamovible de las unidades, merced a un régimen de ajustes por variación de costos. Mientras que la entidad intermedia brindaba una lista de interesados en obtener los departamentos (hasta un 60% del total); el restante 40% era ofrecido en venta al público en general (por sorteo a clientes con una cuenta de ahorros mínima de \$20.000 m/n.) con las mismas condiciones, beneficios y modalidades. El crédito tenía dos partes: uno a corto plazo que se saldaba con la entidad participante al término de la obra; y otro, a largo plazo de entre 10 y 40 años con el banco.

Para el usuario, las cuotas eran mensuales y en pesos con un interés del 4% anual. Asimismo, el precio de un departamento de dos dormitorios podía oscilar entre \$34.000 (Proyecto N° 2) y \$40.000 (Proyecto N° 1) con una cuota de \$323 y \$360 respectivamente, en un plazo de 15 años. Los de un dormitorio se pagaban en 10 años a razón de \$244 por mes desde un total de \$20.100.

La ubicación de estos fue diversa: en barrios residenciales (“de todo el año”) los edificios contenían pocos pisos (5 o 6) dada la reglamentación urbana sobre alturas y factores de ocupación del suelo; otros se edificaron en pleno centro siguiendo el patrón allí existente con una media de diez plantas; por último, en zonas más alejadas se levantaron torres, conjuntos habitacionales y monoblocks con gran cantidad de unidades.

En comparación a las unidades de temporada destinadas al turismo, en venta en el centro y cercanas a la playa, los precios eran menores (Pegoraro, 2020b). Por ejemplo, un monoambiente en contrafrente a dos cuadras del Casino y del mar se vendía en 150 cuotas de \$210, lo que hacen un total de \$31.500; un dos ambientes sobre la peatonal San Martín se vendía a 130 cuotas en \$50.000.<sup>12</sup>

A fines de 1969 el comisionado municipal surgido del golpe militar, Martí Garro (1966-1970), autorizó por decreto la construcción de edificios “torre” para vivienda colectiva bajo el plan VEA, en zonas de la ciudad que no estaban contempladas anteriormente por las ordenanzas

---

<sup>10</sup> *La Capital* (Mar del Plata), 1 de noviembre de 1970. El CCyA de Mar del Plata fue creado en el año 1935 representando los intereses de los pequeños, medianos y grandes empresarios de la obra privada.

<sup>11</sup> Resaltan las empresas *Juan Levis y Hnos.*, *Ítalo Tiribelli SA*, *Guarino SA*, *Juan Pegoraro y Hnos.* y la *Cía. Marplatense de Construcciones SA*.

<sup>12</sup> “Los precios de los departamentos a estrenar en el radio céntrico”, *El Trabajo*, 19 de diciembre de 1967.

en vigencia con un factor de ocupación de 4.<sup>13</sup> El impulso que tomó el plan evidenció inmediatamente la gran demanda de vivienda permanente por parte de la población local. Por ejemplo, para la adjudicación de 64 departamentos en el primer edificio a inaugurarse, según la prensa local, se presentaron 829 aspirantes de la ciudad.<sup>14</sup>

En el corto plazo, el plan terminó por no favorecer a las franjas sociales más bajas a las cuales estaba destinado (Gomes, 2017: 10). La posibilidad de tener ahorros y acceder a un préstamo pudo ser sostenida por gente de medianos recursos y trabajadores no calificados con un nivel de ingresos estable. De este modo, mientras que la construcción privada de edificios en propiedad horizontal en Mar del Plata dependió de la demanda turística de las clases medias argentinas; la edificación pública de viviendas sociales terminó por beneficiar a los sectores medios locales.

## **Nuevo gobierno: cambios y continuidades**

### **El Plan “17 de octubre”**

En 1973 el nuevo gobierno peronista a nivel nacional, a través del BHN, encaró una serie de proyectos consecutivos dentro del llamado *Plan Trienal*. Persistían los objetivos de construcción de viviendas populares a los sectores de la población de menores recursos, pero se modificaron las operaciones a partir de tres propuestas: en primer lugar, el Plan ALBORADA (antiguo Plan para la Erradicación de Villas de Emergencia o PEVE); en segundo término, el Plan Eva Perón, que otorgaba préstamos individuales a personas que dispusieran de terreno propio para financiar la construcción de viviendas económicas; y, finalmente, el Plan 17 de Octubre, el cual mantenía ciertas cláusulas del VEA al permitir la participación de sindicatos, cooperativas y asociaciones sin fines de lucro, que propiciaran la construcción para sus afiliados (Gaite, 2005).

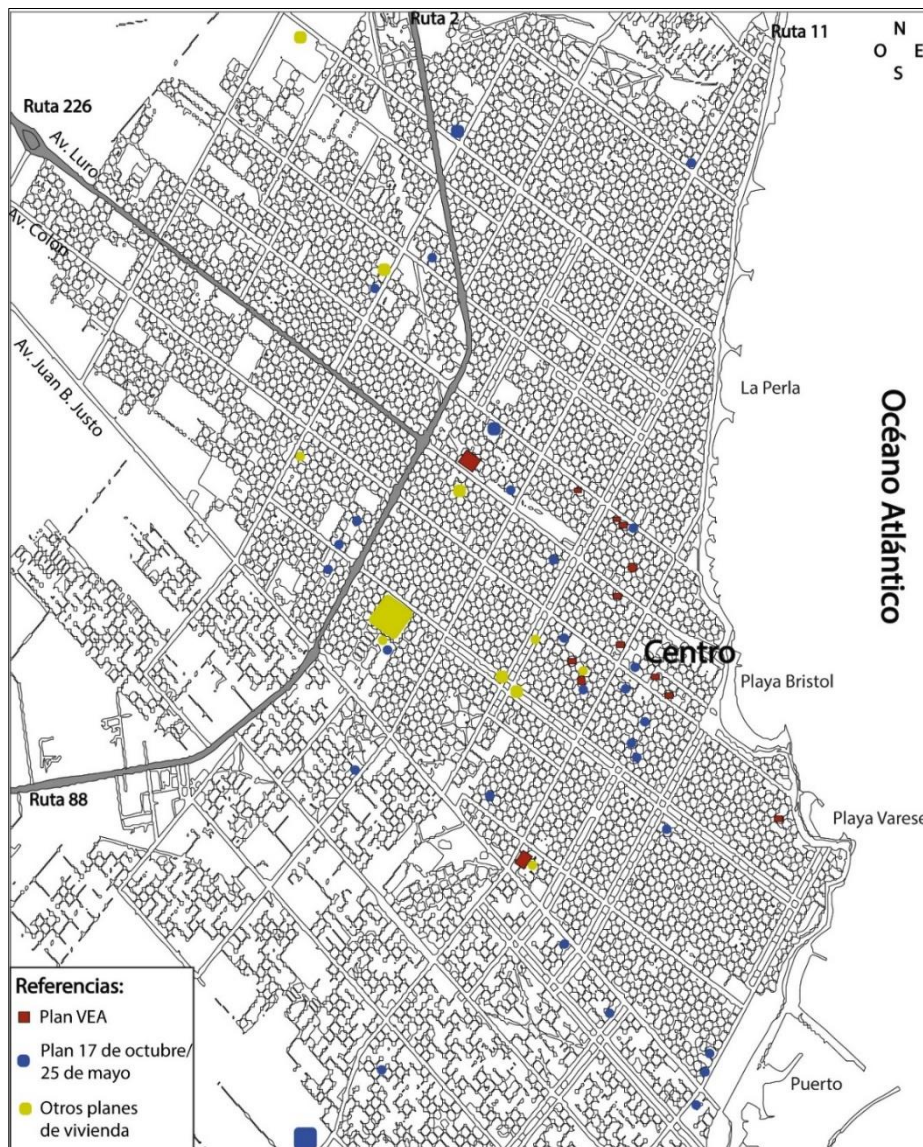
En Mar del Plata varios proyectos aprobados precedentemente fueron canalizados a través del Plan 17 de octubre. El resultado fue una mixtura entre edificios de construcción tradicional y otros de características muy simples, pero de buena calidad, en diferentes barrios e incluso en el macrocentro. Por otro lado, también se erigieron verdaderos complejos habitacionales de mayores dimensiones en la periferia bajo la modalidad “torre”, aunque sin balcones. La calidad fue variando con relación a los fondos e inversiones destinadas en cada caso, los presupuestos aprobados y a la experticia de las empresas constructoras intervinientes.

---

<sup>13</sup> *Construcción Marplatense*, Centro de Constructores y Anexos de Mar del Plata, año I, n° 2, 1969, p. 30. El Factor de Ocupación Total (FOT) determina la cantidad de personas que pueden ocupar una superficie determinada.

<sup>14</sup> “Mar del Plata dice sí al Plan VEA”, *La Capital* (Mar del Plata), 18 de junio de 1971.

## Plano N° 2. Planes de vivienda edificadas en Mar del Plata (1968-1985)



Fuente: Elaboración propia de plano y redibujado en base a expedientes de construcción, prensa, trabajo de campo y archivos de empresas.

Algunos de estos complejos se proyectaron con playas de estacionamiento, senderos peatonales, zonas parquizadas, plazas y juegos infantiles. Los departamentos eran amplios, de dos o tres ambientes, pensados para familias numerosas. Por lo demás, los conjuntos grandes (monobloques) divididos en varios cuerpos se pensaban como pequeñas comunidades de alta densidad, destinándose un número de unidades a la prestación de servicios educativos, asistenciales y comerciales con galerías intercomunicadas entre sí. Sin embargo, en varios casos el plan original distó de la realidad ya que al cabo de unos años se evidenció una fragmentación urbana, una segregación socioespacial y una marginalización de sus habitantes con respecto a la realización de obras de infraestructura, que integraran esos conjuntos al resto del damero urbano (Escudero, et. al., 2007).

Por otra parte, ciertos gremios optaron por la construcción de viviendas unifamiliares y chalets de características similares entre sí, estimulando a la vez la pavimentación de pequeños barrios, a los que se aplicaron los servicios básicos de cloacas, luz eléctrica, gas natural y agua

potable (inexistentes al momento de aprobar los proyectos). De igual modo, prontamente no existió una renovación urbana en estas zonas, por lo que estos emplazamientos fueron decayendo estructuralmente y en servicios básicos de confort y de conexión con el resto de los barrios.

A partir de la evidencia empírica analizada, se puede observar que el alcance de este programa fue importante al estimular una llegada masiva a diferentes públicos. Ello benefició a una franja de la clase media local y a algunos sectores de trabajadores, ya que el pago se extendía a 30 años y con un interés muy bajo, del 2%.

Todo este panorama se complementó con otros planes de vivienda desarrollados en aquel periodo: el “25 de mayo”, que fue aprovechado por varios sindicatos y entidades; el PEVE (ALBORADA) de manera reducida; y el “PyM” donde participaban la provincia y el municipio. Algunos de estos conjuntos edilicios denotan características más modestas en la calidad de los materiales, en sus frentes e interiores. Aquí se redujeron ostensiblemente los costos de acceso a la vivienda, pero también los de construcción de monoblocks.

Entre las empresas intervinientes se puede observar un campo variopinto donde sobresalen las de tamaño pequeño y mediano. Un ejemplo en este sentido lo constituyó la *Cía. Marplatense de Construcciones*, la firma que se especializó en viviendas económicas, llegando a ser la de mayor actuación durante la vigencia del Plan VEA, el 17 de octubre y el 25 de mayo. A continuación nos referiremos a ella para entrever su operatoria.

### **La Cía. Marplatense de Construcciones: especialización en viviendas económicas**

La *Compañía Marplatense de Construcciones SA* (en adelante, CMC) se creó en el año 1970 manteniendo el plantel obrero y directivo de la empresa constructora más grande de Mar del Plata. Unos años antes, bajo la razón social anterior (*DELCO SA*), habían construido los edificios para turismo más altos de la costa atlántica con el sistema Outinord: el Havanna (39 plantas) y el Pepsi. Tras la muerte del presidente de *DELCO*, el famoso empresario de los alfajores Havanna (Demetrio Elíades), los socios y los profesionales decidieron crear una nueva razón social.

La primera obra que llevó a cabo fue en el año 1972 como parte del Plan VEA, lanzado por el gobierno nacional a través del BHN. La CMC compró el terreno, se relacionó con los sindicatos y pidió un préstamo. Esta operatoria fue seguida en varias oportunidades, lo que la llevó a especializarse en viviendas económicas para entidades intermedias y acaparar este nicho de mercado. Durante los siguientes años la capacidad de obra fue creciendo hasta llegar a construir barrios enteros de casas bajas y edificios en altura de buena calidad. En general, estos últimos se hicieron bajo la modalidad torre, con terminaciones sencillas, medidas generosas y fachadas similares.

**Cuadro N° 2. Planes oficiales de vivienda construidos por la CMC en Mar del Plata**

Nombre	Entidad Intermedia	Año	Unidades de vivienda	Cantidad de plantas
Plan VEA N° 15/“Torre Plaza”	UPCN	1972	91	12
Plan VEA/ “Torre 1° de octubre”	Asociación de Viajantes	1972	s/d	15
Plan 17 de octubre/	Asociación de Pescadores	1974	78 y 156	14 y 14

“Don Pascual D’Alessio”				
Plan 17 de octubre	“Consortio 25 de mayo”	1974	s/d	15
Plan 17 de octubre	Empleados de Comercio	1975	108	1
“Argentina Potencia”	Asociación de Viajantes	1975-1977	180	11
Plan 25 de mayo	Personal de Gas del Estado	1976-1977	s/d	10
Plan 25 de mayo	Sindicato Alfajeros, Reposteros, Pizzeros y Heladeros	1976-1977	s/d	15

**Fuente:** Elaboración propia en base a *La Capital* (1972-1978) y Boletín *La Obra* de CMC SA

La empresa tuvo una política social de excepción con respecto a sus obreros. En este plano, el plantel recibía premios por productividad y economía de obra en cada edificio realizado. Si se terminaba antes de tiempo, en el boletín interno se publicaban las ganancias y el ahorro (materiales, tiempo, tareas) que se repartía en un porcentaje estipulado entre el personal administrativo y la albañilería. Además, aparecían las listas de obreros y de los aspirantes que recibían una cantidad extra por asistencia perfecta cada quincena.<sup>15</sup>

Otra de las cuestiones a resaltar tiene que ver con el acceso a la vivienda. Dado que la empresa estaba sumergida en los planes oficiales del BHN, encaró la política de extender los beneficios a sus empleados en las obras que construía. Anualmente, el directorio concedía una cantidad determinada de libretas de ahorro con depósitos de \$100.000 para los obreros que se habían destacado durante el año. También, ello era publicado en el boletín junto con otra lista de aspirantes que estaban en condiciones de recibirlo al año siguiente. De esta forma, se transformaba en un primer paso para poder empezar a pagar las cuotas de un departamento de acuerdo a las posibilidades de cada uno.<sup>16</sup>

### **Crisis económica, dictadura y planes oficiales de vivienda**

Los planes de vivienda contribuyeron a activar el nivel de la construcción de esos años, aunque prontamente el sector entró en crisis a partir de 1975, por lo que la inauguración de nuevas obras sufrió graves altibajos. Ya a partir de 1974 se agravó la situación de los contratistas de obras y empresas del ramo por el aumento de costos no previstos en los contratos, sumado al desabastecimiento y el encarecimiento de algunos materiales.

Estos signos de crisis amenazaron con demorar y paralizar los programas habitacionales, lo que efectivamente sucedió al año siguiente. En ese contexto, los empresarios aducían el incremento del 35% en los costos y en los márgenes de utilidad, mientras que el BHN reconocía solo un 9%.<sup>17</sup> Por su lado, otras empresas se abstendrían de contratar proyectos públicos por la inseguridad reinante. Por añadidura, varios proyectos encarados por diferentes gremios, y con la aprobación oficial, desistieron de materializarse por las malas condiciones imperantes.

En plena década de 1970 el llamado “Rodrigazo” hizo tambalear la economía subiendo estrepitosamente los niveles de inflación. Así, los planes de vivienda iniciados por sindicatos e instituciones públicas desde 1973 demoraron su cumplimiento por falta de financiación estatal

<sup>15</sup> Boletín *La Obra* (Cía. marplatense de Construcciones SA), Año I, N° 3-4-5, 1972.

<sup>16</sup> *Memoria y Balance General de la Cía. Marplatense de Construcciones S.A.*, 6° ejercicio, año 1977 (30 de marzo de 1978).

<sup>17</sup> *La Capital* (Mar del Plata), 19 de mayo de 1974.

y por la reorganización del BHN que emprendió la dictadura militar, delegando responsabilidades a los Institutos Provinciales de Vivienda.

En este contexto, los contratistas y empresarios vinculados a los Planes “17 de octubre”, “25 de mayo” y los restantes, atravesaron serias dificultades con asiduas reuniones con las autoridades locales, provinciales y nacionales.<sup>18</sup> Desde 1976, los reclamos consistían en la actualización en la liquidación mensual de certificados, las pólizas contratadas, el agravamiento de los costos parciales o totales y el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el BHN, que se encontraban demoradas. Efectivamente, el ente oficial había suspendido las nuevas operaciones que ya tenían aprobados los trámites correspondientes y adeudaba el pago de diferentes etapas de obra.

La inestabilidad generaba incertidumbre en el sector inmobiliario y edilicio perjudicando también al mercado turístico, dado que tampoco la demanda de habitantes con radicación permanente era fluida debido a las dificultades para amortizar los altos precios, los impuestos (IVA) y los vaivenes inflacionarios (Pegoraro, 2019). Los compradores de unidades para su propio uso o necesidad de vivienda también se vieron notablemente perjudicados al desactivarse ciertos beneficios de los programas estatales. Además, muchos de los inscriptos y preadjudicatarios fueron dados de baja por la suspensión de varios proyectos que habían sido aprobados años antes, generando gran malestar.

### **Las obras del Complejo Centenario: el no derecho a la ciudad<sup>19</sup>**

Ante este panorama desalentador, a nivel local los planes de vivienda volvieron a reactivarse a partir del año 1979 durante el gobierno de facto de Mario Russak (1978-1981). Este comisionado, producto del gobierno cívico militar, había puesto toda su energía en proyectos edilicios de fuerte impacto urbano. Así, por ejemplo, su gestión fue recordada por el impulso a la obra pública, lo que usaría posteriormente como propuesta electoral en las elecciones que ganó en 1991. Estos proyectos fueron (con intenso apoyo del gobierno provincial y nacional): el Complejo Turístico Punta Mogotes, la Peatonal San Martín, una serie de Obras del Mundial 1978, el Complejo Habitacional Centenario, la III Cloaca Máxima (aunque se había iniciado en 1975), la Biblioteca Municipal, el Complejo Universitario de la Universidad Nacional de Mar del Plata, entre otros.

Respecto a los planes de vivienda, durante estos años se inauguraron varias obras que se encontraban atrasadas desde tiempo atrás. Dentro de los cuales, el que mayor importancia revistió, dada su envergadura y apuesta política, fue el denominado “Barrio Centenario” (antiguo “Plan de Viviendas Rufino Inda”). Sobre este caso existen trabajos provenientes de diferentes especialistas locales dentro de las ciencias sociales que se centran en las dificultades urbanísticas, las pésimas condiciones de habitabilidad y las particularidades del caso (Escudero, et. al., 2007; Fabris, et. al., 2008).

La obra se llevó a cabo en los terrenos del viejo Matadero Municipal (zona central del damero municipal, pero alejada del centro) entre los años 1978 y 1982. Mientras que el

---

<sup>18</sup> *La Capital* (Mar del Plata), 31 de agosto de 1976.

<sup>19</sup> El llamado “derecho a la ciudad” fue definido por Lefebvre (1968) y reelaborado por Harvey (2013). En una perspectiva marxista, refiere a una categoría analítica crítica sobre la ciudad capitalista como una máquina productora de exclusión, diferenciación y desigualdad. Así, este derecho engloba una serie de condiciones que garantizan condiciones democráticas, equitativas y dignas del hábitat urbano en toda su extensión.

financiamiento fue compartido entre el Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), el Fondo Provincial de la Vivienda (FOPROVI) y el Instituto Municipal de Desarrollo Urbano (IMDUR).

La construcción de 1.600 viviendas (1.280 monobloques y 320 dúplex sobre un terreno de 16 manzanas con una superficie construida de 130.000 m<sup>2</sup>) fue seguida de cerca por la prensa local y significaba, en palabras de las autoridades, el “más importante conjunto habitacional que se haya construido en Mar del Plata”. La noticia de apertura de carpetas para postulantes superó los 13.000 aspirantes con facilidades de pago a 30 años.<sup>20</sup>

En cuanto a las características edilicias, se utilizó el premoldeado para edificios de tres plantas (dispuestos en octógonos) y el montaje de escaleras exteriores reduciendo costos, usando materiales muy económicos y llegándose a levantar ocho viviendas por día. Éstas se construyeron sobre pilotes, dado que se trataba de tierras anegadizas, con estructuras poco resistentes, por lo que muy pronto se produjeron corrosiones y desprendimientos de lozas. El complejo se dividió entre sectores “A”, “B” y “C” administrados de forma independiente por cada consorcio.<sup>21</sup>

Tras varios problemas y dificultades financieras de la empresa constructora (*Brave Construcciones SA*), al promediar el año 1981 la obra sufrió demoras en los plazos y graves deficiencias técnicas.<sup>22</sup> En este sentido, no siendo aún habilitado el sector “C”, se realizaron las adjudicaciones y, seguidamente, fueron habitadas. De hecho, nunca fue otorgado el final de obra por la Municipalidad y el complejo en sí ha sufrido un gran deterioro edilicio hasta la actualidad (pérdida de gas, hundimiento de terreno, degradación de las columnas de hierro, filtraciones de agua y peligro de derrumbe) (López Marcos, 2020). A la vez, se ha generado una estigmatización social dados los altos niveles de delincuencia y el bajo nivel socioeconómico de sus habitantes (Escudero, et. al. 2007).

En los albores de la década de 1980, el déficit habitacional en Mar del Plata crecía a la par de las ocupaciones de tierras fiscales por parte de sectores pauperizados y el afloramiento de villas de emergencia en diferentes intersticios urbanos. Paralelamente, hubo también desalojos constantes de unidades de vivienda en las obras sin inaugurar en la periferia de la ciudad.<sup>23</sup>

El surgimiento de las primeras “villas” (la más conocida, la “Villa de Paso”) y de asentamientos precarios era una realidad. Paralelamente, la crisis había alcanzado a la actividad de la pesca, la industria textil y la construcción privada. La obra pública no escapaba a ella, iniciando un largo itinerario de retracción en la ciudad y en todo el país. Ello podía evidenciarse en la paralización total y la limitación de los presupuestos del FONAVI y del BHN. Varias empresas y contratistas que habían participado de los planes de vivienda quedaron muy comprometidas ante la situación general y local. Incluso, varias de ellas debieron paralizar sus actividades o cerrar (Pegoraro, 2019).

## A modo de reflexión

---

<sup>20</sup> *La Capital* (Mar del Plata), 19 de noviembre de 1980.

<sup>21</sup> *La Capital* (Mar del Plata), 7 d enero de 1981 y 16 de marzo de 1981.

<sup>22</sup> *La Capital* (Mar del Plata), 8 de setiembre de 1981. La empresa había llamado a concurso de acreedores y renegociaba los contratos con el Estado.

<sup>23</sup> *La Capital* (Mar del Plata), 6 de agosto de 1981.

Mar del Plata fue una de las ciudades argentinas con mayor crecimiento en altura entre los años 1950 y 1980. Este protagonismo de la industria de la construcción trajo como correlato un boom inmobiliario en el área central de la ciudad que trastocó su fisonomía tradicional. Por un lado, las zonas aledañas al mar se poblaron de edificios de departamentos, bajo el auspicio de la modernidad arquitectónica, de la mano de la inversión privada y también de la gestión pública. Por otro, los barrios y sus habitantes no formaron parte directamente de este proceso. Paradójicamente, frente al gran problema habitacional de la población local, el radio urbano que comprendía el sector turístico se encontraba virtualmente vacío durante gran parte del año.

Las contradicciones de la “ciudad estacional” con la “ciudad permanente” mostraron realidades muy diferentes en aquella época. Como resultado de la expansión del mercado inmobiliario y del régimen de propiedad horizontal se generó una segregación socioespacial. Aquí se vislumbraron las desigualdades en el patrón de crecimiento y desarrollo urbano. El contrapunto entre la construcción privada (viviendas temporales) y la edificación pública (viviendas permanentes) ofrece sugestivas perspectivas de análisis que evidencian dos lógicas de crecimiento urbano y dos modos distintos de acceso, uso y usufructo de una propiedad.

Como pudimos observar, el estímulo de la obra pública y la concreción de planes de vivienda desde finales de la década de 1960 hasta fines de los años setenta (VEA, 17 de octubre y 25 de mayo) fue importante. La oportunidad de trabajo reunió a nuevos actores dentro del mercado y a empresas constructoras pequeñas y medianas. Existió una diversidad en la oferta habitacional que distinguió a los primeros proyectos concretados de los últimos, en los cuales la crisis económica impactó sobremanera. El sistema de construcción Outinord de origen francés permitió abaratar los costos de tiempo, materiales y mano de obra, determinando una tipificación en estos edificios. De hecho, la CMC fue un ejemplo acabado de una empresa que se especializó en este abanico de obras, dando ciertas facilidades a sus empleados para la adquisición de unidades.

Al igual que en otras ciudades del país, estas políticas terminaron por beneficiar a las capas medias y sólo a ciertos trabajadores, no pudiendo cumplir así su objetivo de llegar a los sectores más bajos de la sociedad. Sobre el final del periodo, se construyeron complejos habitacionales con mínimas condiciones de habitabilidad que generaron situaciones de marginalidad y de pauperización del nivel de vida de sus habitantes. El Barrio Centenario demuestra los problemas edilicios, sociales y económicos que éstos tuvieron que afrontar.

Los vaivenes políticos y económicos de la década de 1970 produjeron un desequilibrio en el desarrollo de los planes de vivienda. Sobre finales del periodo trabajado, se vislumbra una crisis habitacional sin precedentes, que revela las falencias de los sectores populares, el traslado hacia la periferia de los sectores más vulnerables, la existencia de villas de emergencia, los procesos de ocupación de tierras y los desalojos de familias enteras.

En síntesis, históricamente la oferta locativa local estuvo destinada esencialmente para turismo “privando” así de una importante masa de inmuebles a la población permanente. De este modo, se fue acentuando el desequilibrio entre el crecimiento demográfico y el índice de habitación disponible en el mercado, generando un creciente déficit de vivienda agravado por el alto costo de acceso a la propiedad. Por su parte, los planes de vivienda emanados del Estado más que resolver el problema de acceso a la vivienda, profundizaron las desigualdades socioespaciales. Como resultado, la ciudad enfrentó procesos de fragmentación urbana que continúan hasta el día de hoy.

## **Bibliografía**



Aboy, Rosa (2005): *Viviendas para el pueblo. Espacio urbano y sociabilidad en el barrio Los Perales 1946 -1955*, Fondo de cultura Económica, Buenos Aires.

Aboy, Rosa (2021): “De inquilinos a propietarios: la construcción del mercado de la propiedad horizontal en Buenos Aires, 1947-1970”, en Sergio Visacovsky y Enrique Garguin (coords.), *Argentina y sus clases medias. Panoramas de la investigación empírica en ciencias sociales*, Biblos, Buenos Aires, pp. 51-79.

Ballent, Anahí (2004a): Entrada “Conjuntos habitacionales”, en Jorge Francisco Liernur y Fernando Aliata, (eds.), *Diccionario de arquitectura en la Argentina: estilos, obras, biografías, instituciones, ciudades*, Diario Clarín, Buenos Aires.

Ballent, Anahí (2014b): “Casa Colectiva, monobloque, propiedad horizontal. Desplazamientos y Cruces de modelos en la habitación colectiva”, en Jorge Francisco Liernur y Anahí Ballent, *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*, Fondo de Cultura Económica, Buenos Aires, pp. 461-487.

Ballent, Anahí (2014c): “Instituciones y planes, del Banco Hipotecario Nacional al Fondo Nacional de la Vivienda en Jorge Francisco Liernur y Anahí Ballent, *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*, Fondo de Cultura Económica, Buenos Aires, pp. 285-317.

Brizuela, Florencia (2017): “Intervenciones del sector público en el financiamiento y la construcción de viviendas de interés social. Rosario 1920-1980”, ponencia presentada en las *X Jornadas de Economía Crítica*, Universidad Nacional General Sarmiento, Buenos Aires.

Cacopardo, Fernando (ed.) (2001): *¿Qué hacer con la extensión? Mar del Plata, ciudad y territorio, siglos XIX-XX*, Alianza Editorial, Buenos Aires.

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

Fernández Wagner, Raúl (1995): “Políticas de vivienda en Argentina. Deuda social y urbana en la transición de los ‘90””, *Revista invi*, N° 26, Vol. 10, pp. 3-16.

Gaite, Arnoldo (comp.) (2005): *Desarrollo urbano y vivienda: introducción al estudio de la acción del estado*, Nobuko, Buenos Aires.

Gargantini, Daniela (2003): *Breve revisión histórica de la política habitacional argentina*. Documento de Trabajo, Serie Arquitectura EDUCC, Editorial de la Universidad Católica de Córdoba, Córdoba.

Escudero, Guillermina, et. al. (2007): *Una ciudad dentro de la ciudad. El Complejo Centenario en perspectiva histórica*, Ediciones Suárez- Municipalidad de General Pueyrredón, Mar del Plata.

Fabris, Mariano, et. al. (2008): “Universidad y comunidad barrial. Una experiencia de articulación en el Complejo Centenario”, en Fernando Cacopardo; Liliana Da Orden y Elisa

Pastoriza (coords.), *II Coloquio Pasado y Presente de la Mar del Plata Social*, EUDEM, Mar del Plata, pp. 177-180.

Gomes, Gabriela (2017): “Las casas del Onganiato: política habitacional y sectores populares”, *Nuevo Mundo Mundos Nuevos*, [En línea]. Consultado el 5 de marzo de 2022. Disponible en línea en <http://nuevomundo.revues.org/71320>.

Gomes, Gabriela (2020): “Actores trasnacionales y proyectos de vivienda social en la ciudad de Buenos Aires durante la dictadura autodenominada “Revolución Argentina” (1966-1973)”, en Daniel Lvovich (Comp.), *Revisitas al pasado reciente. Políticas públicas, tradiciones políticas y sociabilidades en la Argentina entre las décadas de 1960 y 1980*, Ediciones UNGS, Los Polvorines, pp. 43-73.

Guardia, Carlos (2009): *La renta del suelo y la política habitacional entre 1970-1990. El caso de los Conjuntos Habitacionales en la ciudad de Mar del Plata*. Tesis de Maestría en Planificación Urbana y Regional. FADU, UBA, Buenos Aires.

Guzmán Ramírez, Alejandro y Hernández Sainz, Kitziyah Marcela (2013): “La fragmentación urbana y la segregación social una aproximación conceptual”, *Legado de Arquitectura y Diseño*, N° 14, pp. 41-55.

Harvey, David (2013): *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*, Akal, Madrid.

Jajamovich, Guillermo y Menazzi, Luján (2012): “Políticas urbanas en un contexto de dictadura militar. Algunos interrogantes a partir de Buenos Aires (1976-1983)”, *Revista Bitácora Urbano Territorial*, N° 1, Vol. 20, pp. 11-20.

Kulloock, David y Murillo, Fernando (2010): *Vivienda social en Argentina. Un siglo de estrategias espontáneas y respuestas institucionales 1907-2007*, Editorial Universidad Católica de Salta, Salta.

Lanciotti, Norma Silvana et all (2020): “Mercado inmobiliario en Rosario: Ciclos económicos y políticas públicas, 1916-1966”, *Anuario del Centro de estudios económicos de la empresa y el desarrollo*, N° 13, pp. 17-37.

Lefebvre, Henri (1968): *El Derecho a la Ciudad*, Ediciones Península, Barcelona.

López Marcos, Luisina (2020): “La ciudad fragmentada: El Barrio Centenario de Mar del Plata”, ponencia presentada en las *XX Jornadas Nacionales de Filosofía y Ciencia Política*, Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata.

Menazzi, Luján (2013): “Ciudad en dictadura. Procesos Urbanos en la Ciudad de Buenos Aires durante la última dictadura militar (1976-1983)”, *Scripta Nova Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, N° 429, [En línea]. Consultado el 14 de octubre de 2021. Disponible en <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-429.htm>

Menazzi, Luján y Socoloff, Ivana (2019): “Actores de la obra pública: burocracias, reparticiones y empresas de Estado en el siglo XX”, *H-Industri@: Revista de Historia de la Industria, los Servicios y las Empresas en América Latina*, N° 25, pp. 1-4.

Oszlak, Oscar (1991): *Merecer la Ciudad: Los pobres y el derecho al espacio urbano*, Hvmánitas, Buenos Aires.

Pastoriza, Elisa y Torre, Juan Carlos (2019): *Mar del Plata. Un sueño de los argentinos*, Edhasa, Buenos Aires.

Pegoraro, Víctor (2017): “Mar del Plata, el “mercado inmobiliario del ocio”. La industria de la construcción entre 1930 y 1981”, *Anuario del CEEED* (Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo Económico), N° 9, Año 9, pp. 213-253.

Pegoraro, Víctor (2019): “La crisis del “mercado inmobiliario del ocio” en Mar del Plata: retroceso y desaceleración de la industria de la construcción (1975-1989)”, *Registros. Revista de Investigación Histórica*, N° 2, Vol. 15, pp. 73-93.

Pegoraro, Víctor (2020a): “Mar del Plata: el primer boom de la propiedad horizontal, 1948-1960”, *Estudios del Hábitat*, N° 1, Vol. 18, pp. 1-18.

Pegoraro, Víctor (2020b): “Un turismo de cemento para los argentinos. El consumo de departamentos en Mar del Plata (1950-1970)”, *Claves. Revista de Historia* (Montevideo), N° 10, Vol. 6, pp. 179-204.

Pegoraro, Víctor (2021): “Supervivencia, adaptación y crisis de las empresas familiares. La industria de la construcción en Mar del Plata, Argentina (1950-1990)”, *Travesía*, N° 1, Vol. 23, pp. 95-127.

Veronelli, Dante (1984): *La industria de cemento portland y su evolución en la República Argentina*, Corporación Cementera Argentina SA, Buenos Aires.

Yujnovsky, Oscar (1974): “Revisión histórica de la política de Vivienda en la Argentina desde 1880”, *Summa* N° 72.

Yujnovsky, Oscar (1984): *Claves políticas del problema habitacional argentino (1955-1981)*, Grupo Editor Latinoamericano, Buenos Aires.

### **Fuentes editas**

*Construcción Marplatense*, Centro de Constructores y Anexos de Mar del Plata, año I, N° 2, 1969.

*El Trabajo* (Mar del Plata, 1967)

*La Capital* (Mar del Plata, 1968-1980)

*Nuestra Arquitectura* (Buenos Aires, 1965)

Relevamiento estadístico de la economía argentina (1900-1980), Banco de Análisis y Computación SRL, *Consultora de Investigaciones Económicas y Estadísticas*, Buenos Aires, 1982.

### **Fuentes inéditas**

*Boletín La Obra (Cía. Marplatense de construcciones, Mar del Plata, 1972)*

Estadísticas Construcción (Series 1963-1973; 1968-1980), *Municipalidad de Gral. Pueyrredón Memoria y Balance General de la Cía. Marplatense de Construcciones S.A., 6° ejercicio, año 1977.*