

El apogeo de la “ciudad de todos”

Mar del Plata en los años sesenta

Elisa Pastoriza - Melina Piglia

Coeditoras

**EL APOGEO DE LA
“CIUDAD DE TODOS”**

Mar del Plata en los años sesenta

Elisa Pastoriza y Melina Piglia
(Compiladoras)



El apogeo de la ciudad de todos / Elisa Pastoriza ... [et al.] ; compilación de Elisa Pastoriza ; Melina Piglia . - 1a ed - Mar del Plata : EUDEM, 2023.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-987-8997-39-1

1. Historia. I. Pastoriza, Elisa, comp. II. Piglia, Melina, comp.

CDD 306.09

Queda hecho el depósito que marca la Ley 11.723 de Propiedad Intelectual.

Prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio o método,
sin autorización previa de los autores.

ISBN: 978-987-8997-39-1

Este libro fue evaluado por la Dra. María Estela Spinelli

Primera edición: diciembre 2023

© 2023, Elisa Pastoriza y Melina Piglia

© 2023, EUDEM

Editorial de la Universidad Nacional de Mar del Plata
Jujuy 1731 / Mar del Plata / Argentina

Arte y Diagramación: Luciano Alem y Rocío Magnani

Impreso en: Departamento de servicios Gráficos de la UNMDP,
Formosa 3485, Mar del Plata.



Libro
Universitario
Argentino

ÍNDICE

Introducción	6
La plenitud de la ciudad de todos	11
Multitudes, prácticas del ocio, urbanización y representaciones <i>Elisa Pastoriza</i>	
Entre dictaduras y democracias	62
Las políticas públicas en turismo en la Mar del Plata de los años sesenta <i>Daniela Castellucci y Felipe García</i>	
Imaginario e infraestructura	90
Los planes de modernización del aeropuerto y los proyectos de “internacionalización” del balneario <i>Camila Luna y Melina Piglia</i>	
Trayectorias laborales, trabajo estacional e identidades... 124	
Empleados de casino y trabajadores/as de hotel (Mar del Plata, 1960) <i>Marcelo Pedetta y Débora Garazi</i>	
Don Demetrio: el “griego Eliádes”	149
Modernidad y progreso edilicio en la Mar del Plata de los años sesenta <i>Victor Pegoraro y Talía Pilcic</i>	
El teatro marplatense en los años sesenta.....	169
Primeros centros culturales y una <i>Comedia</i> <i>Gabriel Cabrejas</i>	
Mar del Plata y la institucionalización del arte	204
Entre la distinción y la oscuridad <i>Susana Delgado</i>	

Índice

Isidoro y Mafalda en Mar del Plata	239
Diagnóstico por imágenes <i>Gabriel Cabrejas</i>	
Mar del Plata “La perla del Atlántico”	268
Un ensayo de <i>Life en español</i> sobre fotografías de Dimitri Kessel <i>Susana Delgado y Miguel Ángel Taroncher</i>	
Bibliografía	302
A propósito de los autores.....	317

DON DEMETRIO: EL “GRIEGO ELÍADES”

Modernidad y progreso edilicio en la Mar del Plata de los años sesenta

Victor Pegoraro y Talía Pilcic



Publicidad de venta del edificio Demetrio Elíades, fines de los años sesenta

Fuente: inmobiliaria Nannini-Barrera

Introducción

“Todo lo sólido se desvanece en el aire. El dinamismo innato de la economía moderna, y de la cultura que nace de esta economía, aniquila todo lo que crea a fin de crear más, de seguir creando de nuevo el mundo infinitamente”.²⁷⁴

“Socavando
en un sitio,
golpeando
en una punta,
extendiendo y puliendo
sube a la llamarada construida,
la edificada altura
que creció
para el hombre.”²⁷⁵

El horizonte de expansión y de crecimiento de la primavera económica de los años sesenta trascendió las barreras de la costa atlántica y de la Argentina. La “experiencia de la modernidad”, al decir de Marshall Berman, cubrió a toda la cultura occidental en el llamado *boom* económico que, tras la segunda guerra mundial, duró un cuarto de siglo. El optimismo de las previsiones y el afán de progreso trazaron los llamados “años dorados” del capitalismo. La expansión y las posibilidades de negocios eran tales que “un solo edificio bien situado podía hacerlo a uno multimillonario prácticamente sin coste alguno”.²⁷⁶

274 Berman, M. (2011). *Todo lo sólido se desvanece en el aire: la experiencia de la modernidad*. México: Siglo XXI, p. 302.

275 Neruda, P. (2015). “Oda al edificio”. En Pablo Neruda. *Odas Elementales*. España: Titivillus, p. 63.

276 Hobsbawm, E. (2009). *Historia del siglo XX*. Buenos Aires: Crítica, p. 264.

La actividad de la construcción fue una de las fuerzas arrolladoras de esta modernidad.²⁷⁷ Ciudades grandes y pequeñas de todo el mundo fueron transformadas a pasos agigantados. Los bloques de departamentos fueron el principal signo de estos cambios, no por su novedad sino, por la masividad y la rapidez con que se convirtieron en el nuevo paradigma de vivienda. Según Eric Hobsbawm, “probablemente los años sesenta pasarán a la historia como el decenio más nefasto del urbanismo humano”.²⁷⁸

Nueva York fue el epítome internacional de las posibilidades de la edificación vertical. Era la “ciudad de las autopistas” de Robert Moses, quien hizo desaparecer todos los vestigios de la vida que existía antes. Así, “la idea de modernidad llevaba consigo el deseo de borrar cualquier cosa anterior y de crear un punto de partida nuevo” (un auténtico presente).²⁷⁹ El “verticalismo americano” dominó la concepción del espacio y la ciudad, siendo el punto de referencia. Mientras que los procesos de verticalización urbana evidenciaron el potencial industrial, las capacidades técnicas, las innovaciones tecnológicas y las demandas sociales de cada país.

El fenómeno se dio también en las ciudades latinoamericanas. En 1954 San Pablo era considerada como “a cidade que mais cresce no mundo”.²⁸⁰ En la década de 1960 se convirtió en una metrópolis con más de 2.000.000 de habitantes donde se suscitó una fiebre de construcción en altura seguido de un *boom* inmobiliario de tipo residencial para las clases medias/altas.²⁸¹ El cambio de fisonomía trajo

277 Goldberger, P. (1986). *The Skyscraper*. EUA: Knopf; Harvey, D. (2008). *La condición de la posmodernidad*. Buenos Aires: Amorrortu; Loes, R. (2017). *Sao Paulo Nas Alturas A Revolução Modernista da Arquitetura e do Mercado Imobiliário nos Anos 1950 e 1960*. São Paulo: Tres Esetelas.

278 Hobsbawm, E. *op. cit.*, p. 265.

279 Berman, M., *op. cit.*, p. 348.

280 Santos de Matos, M. I. (2005). “A invengao da paulistaneidade: “Da cidade que mais cresce no mundo” a “um so coragao” (Sao Paulo - 1954 e 2004)”. En XXIII Simposio Nacional de Historia, Londrina.

281 Galesi, R. y Campos Neto, C. M. (2005). “Modernismo e Urbanidade: os pioneiros da moradia vertical em Sao Paulo”. En *VI Seminario DOCOMO*; Souza, M. A. (1994). *A identidade de metropole; a verticalizacao em Sao Paulo*. Sao Paulo: Hucitec.

aparejadas innumerables demoliciones en el casco céntrico, aunque no generó una destrucción total de lo antiguo o lo anterior. Por otro lado, en Buenos Aires se desató un *boom* de la propiedad horizontal en aquella época.²⁸²

La tendencia mundial del “progreso” y el auge del consumo tuvo su expresión también en Mar del Plata.²⁸³ Este proceso se complementó con un ideal de la sociedad argentina. Más allá de las consecuencias en el urbanismo, en esta época la actividad de la construcción fue un factor de crecimiento industrial y económico clave para entender, además, las posibilidades de desarrollo del país.

Entre 1960 y 1975 Mar del Plata se consolidó como mercancía y destino de las principales inversiones inmobiliarias fuera de la Capital Federal. Al tiempo que se desataba un “*boom* edilicio” en los principales centros urbanos del país, la primera daba la nota por potenciar un desarrollo excepcional con claras ventajas comparativas. En este espacio temporal se condensaron los paradigmas constructivos, comerciales, empresariales e inmobiliarios que habían aparecido ya con fuerza en la década precedente, alcanzando ahora su apoteosis.

En 1965 la ciudad merecía el comentario de un periodista que la definía como “un centro dinámico que trata de estimular la iniciativa privada al tiempo que la orienta y se fija rumbos claros”.²⁸⁴ Los cambios que en ella se producen, son vistos con buenos ojos y su progreso se confundía en el discurso de algunos articulistas, con el progreso mismo de la República. El comentarista en su exégesis de la urbanidad dice:

282 Véase: Aboy, R. (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.

283 Véase Bartolucci, M. (2004). “La Foto en la Bristol. Sociabilidad, circulación y consumo en la década de los sesenta en Mar del Plata”. En Graciela Zuppa (ed.). *Prácticas de Sociabilidad en un escenario argentino. Mar del Plata 1870-1970* (pp. 107-128). Mar del Plata: Universidad Nacional de Mar del Plata.

284 “Mar del Plata y su dinamismo” *La Nación*, 7 de diciembre de 1965.

Cuando se contemplan notas gráficas del viejo Mar del Plata y se valora en todo su alcance la magnitud del adelanto edilicio en las últimas décadas, se tiene la sensación de un formidable impulso hacia la altura. Milagro de los siglos, la ciudad capitana del Atlántico avanza sin pausa en su marcha triunfal por los senderos del progreso social, cultural y edilicio. La Argentina sin Mar del Plata carecería de algo que integra y complementa su prestigio internacional como país de evolucionada civilización.²⁸⁵

Mar del Plata continuaba, por su carácter de ciudad turística, la tradición de constituir la ciudad bonaerense en la cual confluían las miradas del conjunto de los habitantes de la República. Lo cual justificaba aquello de “todo lo que se haga por embellecerla y para convertirla en la gran ciudad”.²⁸⁶ De manera tal que en lo que las publicaciones llamaban “la catedral del Turismo argentino”, la gente ya no encontraba la antigua bucólica paz de los balnearios agrestes, sino el bullicio de las ciudades modernas.

En efecto, desde 1956 comenzaron a construirse en la ciudad las torres, aquellos edificios de perímetro libre, que permitieron por un lado una fuerte especulación del suelo urbano, y por el otro representar una idea de modernidad y progreso. Esta conjugación material y simbólica comenzó a ganar espacio. proyectándose monumentales obras como lo fueron, entre otras, las torres construidas por un puñado de empresas. Los actores que se lanzan en este nuevo desafío visualizaron en la edificación en altura, un símbolo de modernidad y progreso y el edificio en torre se constituyó en una expresión del nuevo puesto que ocupaba la ciudad en el contexto nacional. Convivía la búsqueda de renta de los grupos inmobiliarios que pujaban por instalar en la ciudad esta tipología edilicia, con un afán de avanzar hacia una ciudad moderna, en pos, una vez más, de alcanzar el logro del “desarrollo de Mar del Plata como ciudad turística internacional”.²⁸⁷

285 Publicidad El Gran Hotel Provincial de Mar del Plata. *La Nación. Un siglo en sus columnas. La Nación* Suplemento especial, Buenos Aires., 4 de enero de 1970.

286 “Mar del Plata y su dinamismo” *La Nación*, 7 de diciembre de 1965.

287 Lombardo, J. R., *op. cit.*

En este contexto, Demetrio Elíades constituyó la figura paradigmática de la modernización urbana de Mar del Plata ¿Por qué? Fue el principal promotor inmobiliario y empresario constructor que llevó a cabo los proyectos más ambiciosos, vistosos y sofisticados que transformaron el paisaje arquitectónico en apenas unos años. No solo sus edificios fueron los más altos de la costa atlántica, sino que también se convirtieron en los referentes materiales de la postal turística de “la feliz” a lo largo y ancho del país. Por otro lado, su visión de negocios iba atada a una retórica que enfatizaba el avance industrial y el progreso. Analizar su derrotero de emprendedor en perspectiva microhistórica nos sitúa en un cruce temático que engloba las posibilidades de ascenso social de un inmigrante en una ciudad particular de la Argentina.

Don Demetrio: el “griego Elíades”

Conocido en el medio marplatense como el “griego Elíades” y, siendo una de las caras detrás de los famosos alfajores Havanna, su presencia trascendió el contexto local para reivindicar un lugar entre los inmigrantes y empresarios que alcanzaron éxito y una movilidad social ascendente sorprendente en la Argentina. Es más, su vida fue resaltada por la popular revista *Conozca más* y compilada en un libro de historias sobre “personajes misteriosos” y raros de nuestro país, con el estilo particular del periodista Víctor Sueiro.²⁸⁸

Un escritor marplatense, Enrique David Borthiry (1931-2010), así hablaba de él: “Ha vendido medias y tabaco en la calle Lavalle de Buenos Aires y se le atribuye relación con Aristóteles Onassis...”. Aunque muchas anécdotas, eventos y rumores expresados en tono de fábula sobre Elíades no están comprobadas, hablan de un sujeto enigmático y distinto.

Nadie le conocía la edad ni la cantidad de su fortuna remarcaba el diario *La Nación* en una crónica de verano aparecida en la sección “Perfiles marplatenses” a mediados de los sesenta, sin embargo, se sabe que había nacido a principios del siglo XX en la isla de Creta.

288 El libro en cuestión es: Sueiro, V. (2007). *Crónica loca. Maravillas, rarezas, curiosidades y misterios de los argentinos*. Buenos Aires: El Ateneo, pp. 143-145.

Siendo un joven inmigrante, durante la década de 1930 se desempeñó en rubros menores en la ciudad de Buenos Aires bajo relación de dependencia del futuro magnate griego. En 1940, se mudó a Mar del Plata quizá por las posibilidades económicas que esta localidad ofrecía cada temporada estival, y por la cantidad de gente que concurría anualmente in crescendo. Aquí comenzó como vendedor ambulante de corbatas y, con su capacidad de ahorro, pudo comprar en asociación, en principio, un pequeño bar, más tarde, un restaurante y, a posteriori, una farmacia.²⁸⁹

La nota destacable resulta de su participación en la sociedad fundadora de los conocidos alfajores Havanna en el año 1947, convertidos en un símbolo más del balneario. Existen varias versiones sobre el origen de la receta, aunque no reviste mayor importancia para nuestra historia. Demetrio había puesto un local de bombonería y venta de dulces frente al Casino, que pronto se convirtió en la primera fábrica de alfajores y salón de ventas con elaboración a la vista. Ello fue posible gracias al desarrollo de una innovadora fórmula en la que intervinieron dos personas más: Luis Sbaraglini y Benjamín Sisterna, ambos habían estado al frente de un emprendimiento similar en Capital Federal desde el año 1939 con los alfajores “Gran Casino”.²⁹⁰

Lo que empezó con una comercialización pequeña y local, se convirtió en un suceso marplatense que inundó el mercado de manera vertiginosa. La sociedad capitalista integrada por los tres prosperó, pero aún más lo hizo nuestro personaje Elíades, quien aprovecharía otra ocasión de hacer negocios con mayor proyección durante las décadas de 1950 y 1960: la industria de la construcción bajo el régimen de propiedad horizontal. Sin dudas, su empresa emprendió la edificación de los edificios más altos y emblemáticos de la ciudad de Mar del Plata, hasta hoy en día, con una tecnología nueva y bajo un sistema novedoso: las torres.

289 “No sabe cuántos millones tiene el ayer inmigrante y hoy propietario del Cosmos”. *La Nación*, 2 de marzo de 1965.

290 Recurrimos a la historia oficial de la empresa en: <http://www.havanna.com.ar/nosotros/historia>.

Una serie de fenómenos históricos hicieron posible estas circunstancias: la fiebre de la construcción en altura en la costa atlántica, seguido de un “boom inmobiliario” destinado a turismo más grande del país.²⁹¹ En ese momento, se trataba de una de las principales inversiones para los financistas de la capital del país. En paralelo, la red de relaciones sociales en que estaba integrado Elíades favorecieron su desenvolvimiento empresario, pero también sus cualidades excepcionales.

Manos a la obra: Elíades como operador inmobiliario

“Les confieso que soy feliz frente a cada edificio construido. Porque aparte de la faz material de las iniciativas en desarrollo, está el aspecto espiritual. La vivienda amplia, cómoda, ventilada y confortable es una conquista social.”²⁹²

“Nadie me prestó un peso para levantarlos, ni siquiera lo hizo un banco. Yo pagué todo al contado.”²⁹³

A dos lustros de haber fundado la famosa marca de alfajores, Elíades comenzó a expandir su capital hacia uno de los sectores más rentables del período. De esta manera, al igual que lo estaban haciendo financistas porteños, creó una sociedad dedicada a fomentar la construcción de departamentos en la costa balnearia. En el año 1956 comenzó a funcionar la firma Tekton SC constructora, inmobiliaria y financiera (Elíades, Criezis y Cía.) que promovió la concreción de varios proyectos. El nombre aludía al término griego “Tekton” que significa

291 Pegoraro, V. (2017). “Mar del Plata, el “mercado inmobiliario del ocio”. La industria de la construcción entre 1930 y 1981”. En *Anuario del CEED*, N° 9, Año 9. Disponible en línea: <http://ojs.econ.uba.ar/index.php/CEED/article/view/1032/pdf>

292 “En el constante progreso marplatense don Demetrio Elíades es factor decisivo”: *La Capital*, 3 de septiembre de 1961.

293 *La Nación*, 2 de marzo de 1965.

maestro o artesano de obra, un constructor con conocimientos propios de un arquitecto.

Una de las realizaciones más importante fue un corredor edilicio frente al símbolo del turismo nacional: la Playa Bristol. Se trata de un cuerpo de cuatro edificios contiguos, a pocos metros de la confitería Havanna, que asimilan el estilo francés y color de la insigne rambla con un basamento de piedra local, fachada de ladrillo y remate de mansarda negra de pizarra o pintada.²⁹⁴ Al mismo tiempo, en aquella manzana inauguró el edificio “Ópera” de 11 pisos con una fachada análoga y dos cuerpos sobre “la Florida marplatense”. Los departamentos se destinaron al veraneo, siendo un negocio muy eficaz y eficiente, en momentos en que las playas céntricas y el Casino eran el punto nodal del ocio.

Cuadro 1. Nómina de edificios construidos por la empresa Tekton SC.

Edificio	Ubicación	Contratista	Proyecto	Cantidad de pisos	Año
Victoria	Luro 2265	Juan Criezis y Cía.	Ing. Raúl Malbran	12	1956
Saremo; Corona; Montecarlo	Buenos Aires y San Martin	Juan Criezis y Cía.	Ing. Raúl Malbran	9	1956
Opera	Entre Ríos 1680	Juan Criezis y Cía.	Ing. Raúl Malbran	11	1957
Excelsior	Santa Fe 1619	Juan Criezis y Cía.	Ing. Alberto Larsen	13	1957

Fuente: Elaboración propia en base a Expedientes de Obras Privadas de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon

294 La estética bustilliana sobre la ribera fue impuesta a través de una regulación provincial (Ley N° 4739) del año 1939, que obligaba el uso de materiales similares a los de la Rambla Casino y la construcción de edificios bajo un límite de altura.

Otro de los trabajos insignes de la empresa fue el edificio de la fábrica de alfajores Havanna sobre la costa en Patricio Peralta Ramos N° 387. La obra fue dirigida por el arquitecto Juan Dompé e inaugurada en el verano del año 1958. Las instalaciones fueron de avanzada para una producción que estaba en auge por aquel tiempo.

En la década siguiente el rol de Elíades como desarrollador (u “horizontalista” en la época) se consolidó hasta convertirse en el más importante del elenco empresario. Los siete edificios realizados transformaron el paisaje urbano de la ciudad y la postal tradicional de la ribera. La mayoría de ellos fueron en formato “torre” con una elevación mayor al promedio de horizontales levantados en todo el radio urbano (10 a 12 pisos) y un diseño innovador para el medio local.²⁹⁵ Gracias a esta labor, “por lo general los edificios que se construyeron en Mar del Plata en los sesentas tuvieron más pisos y mayor altura que los que se levantaron en Buenos Aires en la misma época”.²⁹⁶

En 1957 se había creado *DELCO S.C.A.*, más tarde *S.A.*, y las siglas parecían indicar el ascenso individual alcanzado: Demetrio Elíades y Cía. Constructora Sociedad en Comandita por Acciones. Uno a uno y con financiación propia, los gigantes de cemento fueron poblando la ciudad y convirtiéndose en exponentes del modernismo arquitectónico.²⁹⁷ Así, al calor de los tiempos un eslogan de la empresa

295 La particularidad de este tipo de construcción, además de ser más alto que lo normal y demandar más tiempo, es que tiene perímetro libre con un fuste o cuerpo elevado sobre un basamento (optativo) y carece de medianeras o patios internos. Liernur diferencia “rascacielos” de “torre”: “a diferencia de los rascacielos, que de algún modo conservan un halo mítico vinculado a la humana vocación de proyectarse a los cielos, las torres son respuestas desencantadas a las demandas de máximo aprovechamiento del suelo, máxima eficiencia funcional y máxima ganancia, correspondientes al estadio maduro de las operaciones inmobiliarias modernas del tipo estándar.” Liernur, Liernur, J. F. y Aliata, F. (2004). *Diccionario de Arquitectura en la Argentina*. Buenos Aires: Clarín, p. 119.

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

297 Sobre las representaciones y las prácticas sociales en torno a las torres, consultar: Pilcic, T. (2014). “Una nueva imagen de la ciudad. La explosión inmobiliaria y la expansión social entre 1948 y 1979”. *Tesina de Licenciatura*, UNMDP.

manifestaba el optimismo y el discurso del desarrollo urbano como premisa del progreso material en los años sesenta:

“Se busca el cielo. Es decir, se buscan las alturas para darle a Mar del Plata proyecciones de gran ciudad moderna y rescatarla, en cierta medida, de su romántica estatura de ciudad matizada con chalets y residencias antiguas, orgullo arquitectónico de una etapa de su existencia, pero situación superada por el paso arrollador del progreso”²⁹⁸

Cuadro 2. Nómina de edificios de la empresa DELCO.

Edificio	Años de construcción	Cantidad de pisos	Altura	Total de departamentos
Banco Popular Argentino	1957-1962	22	s/d	s/d
Palacio Edén	1958-1960	25	88 m.	275
Galería Florida	1959-1961	25	88 m.	150
Portofino	1961	8	s/d	73
Palacio Edén II	1960-1962	18	s/d	108
Palacio Cosmos (“Pepsi”)	?-1964	38	119 m.	240
Demetrio Elíades (“Havanna”)	1966-1969	39	125 m.	273

Fuente: Elaboración propia en base a Expedientes de Obras Privadas de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon

Los edificios compendiados aquí resultan los paradigmáticos del periodo estudiado, diferenciándose de la masa ofertada por el resto de los financistas y los constructores presentes en el mercado. Por ejemplo, el “Banco Popular Argentino” fue de las primeras torres edificadas en la ciudad con el doble de altura que cualquier obra de su tipo. Ello trajo diversos debates en la opinión pública acerca de las condi-

298 Publicidad del edificio “Demetrio Elíades”, 1960’. Archivo de DELCO SA.

El apogeo de la “ciudad de todos”

ciones de producción fuera de los estándares reglamentarios.²⁹⁹ Por su lado, el “Palacio Edén” se ubicó en el área central frente al Casino y Plaza Colón en uno de los lugares más codiciados del momento.

EXTRAORDINARIA OPORTUNIDAD
para adquirir un
DEPARTAMENTO
en
Mar del Plata
Edificio en terreno
"BANCO POPULAR ARGENTINO"
Av. INDEPENDENCIA
esq. SAN MARTIN

CON UN
70%
EN HIPOTECA
a largo plazo
POSESIÓN INMEDIATA

VENDE - FINANCIA - ADMINISTRA
Banco Popular Argentino
fundado en 1887
En Buenos Aires, VENTA DE PROFESIONES, Florida 229, 2º piso.
de 12 a 18 - 35-3459-6930
En Mar del Plata: en el mismo edificio, INCLUIDO SABADOS Y DOMINGOS

1, 2 y 3 dormitorios - Pisos
Limpios y en 1.º y 2.º pisos
Distrito de gran calidad
ALTIPLANO DISPONIBLES



Foto 1. Publicidad Banco Popular Argentino Palacio Edén en construcción. Fotógrafa: Annemarie Heinrich, año 1961

Fuente: Fototeca Archivo Histórico Municipal

Unos renglones aparte merecen el “Cosmos” y el “Elíades” ya que son los dos más altos en la actualidad y famosos por la existencia de carteles de marcas célebres en sus cúspides. El primero es mejor conocido por edificio “Pepsi” y el segundo como el “Havanna”, el cual en su inauguración era el segundo más alto del país después del “Alas” (141 metros), ubicado en la avenida Alem al 700 en Capital Federal. Con un método innovador de construcción (sistema francés Outdinord) y una gran cantidad de obreros especializados se hacía un piso por día.³⁰⁰ La inmensa cantidad de publicidad destinada a promocionar la

299 *La Capital*, 25 de julio de 1956.

300 *La Prensa*, 27 de febrero de 1968.

venta que circuló por revistas y diarios nacionales dan muestras de la grandiosidad del proyecto para su época.



Foto 2. Publicidad de venta del edificio Palacio Belvedere (“Havanna”)

Fuente: Administradora Carné

Cabe señalar que el “Havanna” se terminó después del fallecimiento de Elíades por lo que se decidió poner su nombre como reconocimiento póstumo a su promotor.³⁰¹ El mote y su marca parecían dominar desde la cima de la ciudad, sea la apoteosis de su prestigio alcanzado en el terreno social y económico.³⁰² Por su parte, el diseño en forma

301 “El edificio Havanna cumple 40 años” *La Capital*, 3 de diciembre de 2009. El nombre original era Palacio Belvedere.

302 Toda esta estructura organizacional junto con el personal administrativo fue legado a la razón social que se convirtió en la sucesora de DELCO S.A.: la Compañía Marplatense de Construcciones S.A.

de T capaz de resistir el viento fue ideado por el arquitecto marplatense Juan Dompé, quien dirigió un número considerable de obras entre 1950 y 1980, junto al ingeniero polaco Juan José Ruszkowski (quien nunca pudo revalidar su título, por lo que no firmaba los proyectos).³⁰³

Los edificios tipo torre: algunas consideraciones

A partir de 1956 comenzaron a construirse en la ciudad las torres, aquellos edificios de perímetro libre, que permitieron por un lado una fuerte especulación del suelo urbano, y por el otro representar una idea de modernidad y progreso. Esta conjugación material y simbólica comenzó a ganar espacio. En un principio, al estar prohibido expresamente por la normativa de la época, se logró que el estado municipal lo reglamentara, hasta llegar a ocupar un importante espacio respecto a su volumen y su impronta material y simbólica en la ciudad.³⁰⁴

La tipología de edificio en torre de perímetro libre fue permitida y promovida como una manera de lograr mayor densidad urbana sin comprometer la calidad ambiental, ya que permite asegurar la iluminación natural, la ventilación natural y el acceso al sol, no solo en el interior de los edificios sino también en su entorno.

Las “torres” fueron una expresión superior dentro del sistema de propiedad horizontal, sinónimo de los nuevos tiempos y de sobresalientes métodos de construcción. La adopción del sistema *Outinord*, de origen francés, lograba simplificar el trabajo-tiempo y aligerar cos-

303 Ruszkowski tuvo a su cargo el cálculo de hormigón de todas las obras y también de proyectos de otras empresas en diferentes zonas de la ciudad. Entrevista a Alberto García Avalo (expleado de DELCO SA y Cía. Marplatense de Construcciones SA), realizada en febrero de 2019.

304 Para el análisis de la tipología tomamos como referencia los trabajos del arquitecto Sisti, J. (2007). “¿Fue solo especulación? Descripción y análisis de la aparición de nuevos tipos edilicios y la transformación del tejido de Mar del Plata entre 1950 y 1970”. En *Actas XI Congreso de historia de los pueblos de la Provincia de Buenos Aires*. Instituto Cultural de Buenos Aires; Sisti, J. (2001). “La torre. Tipología de perímetro libre en Mar del Plata 1957-1979”. En *Revista del CAPBA IX*, N°9.

tos, dejando atrás las técnicas convencionales y tradicionales que se utilizaban hasta el momento. Así, 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.³⁰⁵ Por otra parte, este tipo de construcción acelerada transformaba el producto en pos de una sistematización de los proyectos. Además, reducía la mampostería evitándose el revoque fino y grueso en paredes y cielorrasos.

La primera empresa en explotar esta tecnología de punta en la década de 1960 fue DELCO S.A. en sus edificios denominados Palacio Cosmos (“Pepsi”) y Demetrio Elíades (“Havanna”). De la misma manera, fue pionera en la utilización de una grúa-torre con pluma, desconocida en la ciudad para ese entonces, que actuaba como brazo para transportar y elevar distintos elementos desde el suelo hasta los niveles de altura que demandaba la obra.³⁰⁶ Por otro lado, el sistema *Outinord* sería empleado en los planes de vivienda bajo iniciativa pública (Plan VEA y otros) por la Cía. Marplatense de Construcciones SA, sucesora de DELCO tras la muerte de su fundador.

El estado municipal se vio en la obligación de adaptarse rápidamente al nuevo contexto, interviniendo en la dinámica urbana reglamentando y regulando este nuevo tipo de edificación. En una primera etapa y ante la irrupción de las primeras “torres” el ejecutivo municipal sancionó el Decreto N° 333/57 que creaba la “Comisión de Urbanismo” (que enfrentó duros reveses para llevarse adelante), a la que le otorgó la función de aprobar por vía de excepción la construcción de edificios que no se encuentren contemplados por el Reglamento General de Construcciones de 1937, como lo eran las torres. En la década de 1960 registramos un breve período en que las torres aparecen asociadas a un plan global de la ciudad, el Plan Regulador para Mar del Plata y del Partido de General Pueyrredon, representando un medio idóneo para materializar una idea de ciudad. Sin embargo, en las ordenanzas volvió a aparecer un recurso recurrente de la normativa

305 “Outinord: última palabra de orden”, *Diario La Capital*, 30 de agosto de 1968.

306 Entrevista a García Abalo, (exemplado de DELCO SA y de la Cía. Marplatense de Construcciones SA), febrero de 2019.

urbana marplatense, la llamada “excepción”. Es entonces perceptible que ya se especulaba con la necesidad de aprobar edificios con una densidad mayor que la permitida en esa zona de la ciudad.

En general, la densidad de las torres superaba con creces lo estipulado en las ordenanzas vigentes (Decreto N° 333 de 1957; Ordenanza N° 2350/2351 de 1964; N° 2727 de 1966; Decreto N° 919 de 1969), por lo que muchas terminaron siendo aprobadas por “excepción”, condición que preveía la reglamentación.³⁰⁷ Los intereses económicos de los actores privados utilizaron el recurso de la excepción amparados en un discurso de reivindicación histórica y de reconocimiento de la ciudad como caso único nacional con enunciados de optimismo modernizador. A la vez, determinados intendentes prefirieron aprobar proyectos controvertidos a cambio de obras para la ciudad como escuelas y plazas. De hecho, Elíades construyó un jardín de infantes y una escuela en barrios periféricos de la ciudad.

El edificio más alto y famoso de la ciudad, el “Havanna”, fue aprobado bajo esta rúbrica aún sin corresponderse con la autorización oficial acerca de la altura y profundidad del terreno (por lo cual, un año después de inaugurado, las autoridades municipales “se dieron cuenta” tras sucesivas denuncias, que sobraban cuatro pisos).³⁰⁸ Frente a esta inoperancia y negligencia, también las continuas modificaciones reglamentarias otorgaron amplias licencias a la altura y a los metros cuadrados posibles en el área central de la ciudad, siendo flexibles en su aplicación y puestas bajo la racionalidad empresaria más que bajo una lógica de planificación urbana.³⁰⁹

307 Para un relevo de la normativa urbana en estos años, véase: Sisti, J. (1997). “La explosión de la ciudad. Normativa urbano-edilicia de Mar del Plata, 1937-1975”. En Carlos Mazza (ed.). *La ciudad de papel. Análisis histórico de Normativas y Planes Urbanos para la ciudad de Mar del Plata, 1885-1975* (pp.113 - 123). Mar del Plata: FAUD-UNMdP.

308 Así lo manifestaba el comisionado de turno. *La Capital*, 10 de abril de 1970. Este y otros casos fueron denunciados de manera reiterada como “terrorismo urbano” por la prensa, aunque sin consecuencia alguna.

309 Pegoraro, V. (2018). “Apuntes para una historia de la propiedad horizontal en Mar del Plata (1948-1982)”. En *Pasado Abierto*, vol. IV, N° 7.

Elíades y su contexto: el mercado inmobiliario del ocio

Como el mayor empresario de la construcción local, no formó parte de los círculos ni de las cámaras representativas relacionadas al oficio. Su figura parecía estar aparte de todo un desarrollo formado por constructores locales que venían arrastrando durante años un proceso de profesionalización. Estos al lograr capitalizar sus intereses habían empezado a financiar sus propios proyectos, Elíades se convirtió en el principal inversionista del rubro superando a los locales y porteños, que ya venían interactuando como agentes especializados de la actividad. Son las diferencias lo que resaltan su despegue acelerado en el rubro de la edificación.

En comparación, la estructura de la empresa (sólida y compleja) distaba de la baja profesionalización imperante en los directorios del capitalismo familiar dentro de la actividad de la construcción marplatense.³¹⁰ En este sentido, la firma de Elíades poseía contadores, ingenieros, técnicos e importantes profesionales. Además, numerosas fuentes rescatan que los salarios pagados a los obreros estaban por encima del 20% de lo que estipulaban los convenios nacionales, aunque no hemos podido corroborarlo con testimonios orales de los trabajadores intervinientes.

Como podemos observar en el “Havanna” y el “Pepsi”, las comodidades que ofrecían los departamentos en estas torres eran importantes, al igual que el promedio de precios que se pedía por ellos. Esto podía indicarnos que existía una oferta diferenciada para un público más selecto, sobre todo, por las vistas con que contaban y la zona en que estaban emplazados: en pleno centro, cercano al mar, al casino y a la oferta recreativa y servicios en general. Si analizamos la cantidad de ambientes y su amplitud, vemos que también se diferenciaba del formato común de edificios del radio céntrico los cuales gozaban de pocos metros cuadrados de superficie y espacios estrechos.

310 Pegoraro, V. (2021). “Supervivencia, adaptación y crisis de las empresas familiares. La industria de la construcción en Mar del Plata, Argentina (1950-1990)”. En *Travesía*, Vol. 23, N° 1. Disponible en línea: <http://www.travesia-unt.org.ar/pdf/volumen231/06%20Pegoraro.pdf>

El apogeo de la “ciudad de todos”

El caso permite afirmar que se trataba de unidades de temporada adquiridas por población no permanente que, en general, era oriunda de Buenos Aires. Una vez más, en el codiciado edificio “Havanna” encontramos una nómina de primeros dueños con alta residencia en la capital del país y en el cual sobresalen nombres famosos de la farándula que realizaban año a año largas temporadas de teatro y espectáculos en Mar del Plata.³¹¹



Foto 3. Mar del Plata, principios de la década de 1970 (vista aérea)

Fuente: Fototeca Archivo Museo Histórico Municipal Roberto Barili

311 Archivo privado de la empresa DELCO SA. Entre los propietarios conocidos se encuentran Carlos Balá y el músico Bruno Gelber.

Palabras finales

El cuadro de funcionamiento del mercado inmobiliario y de la industria se complejiza al considerar un caso como el de Demetrio Elíades. Proveniente del sector comercial, este personaje se convirtió en el promotor paradigmático de la modernización urbana como ningún otro actor lo había hecho. Ello abre nuevas puertas hacia interrogantes que tienen que ver con el espíritu de época (culto del progreso) y cómo se materializó en una ciudad argentina con las características particulares de Mar del Plata. Las formas edilicias fomentadas por esta empresa iban en consonancia con valores más generales provenientes del discurso del progreso y el desarrollo imperante en la sociedad occidental.

El impacto de la inversión inmobiliaria de DELCO SA trastocó el paisaje urbano de Mar del Plata. Si bien hubo una serie de empresas en la misma tónica en la época, el perfil y la magnitud de los edificios construidos marcaron una excepción. El proceso de verticalización de la ciudad se consolidó en la zona cercana al mar. Una época en la cual el horizonte de expectativas estaba cargado de un ferviente optimismo en el cual Mar del Plata debía trasvasar los límites impuestos y dejar atrás su pasado. El presente imponía otros ritmos, innovadoras formas de vida y nuevos protagonistas al frente de los cambios.

La muerte repentina de Demetrio Elíades en 1965 no supuso el desmembramiento de la empresa constructora. A partir de 1970 los cuadros dirigentes la reorganizaron bajo otra razón social (Cía. Marplatense de Construcciones SCA), en la cual participaron el contador como presidente (Alejandro Mugetti) y exintendente socialista Jorge Raúl Lombardo en el cargo de vicepresidente. Durante la década de 1970 siguieron construyendo torres en el área central y en las zonas periféricas. No obstante, la figura enigmática del emprendedor griego signó la identidad de la firma y el modelo del empresario diversificado y exitoso. Así lo demuestra la estética de su propio mausoleo en el Cementerio de la Loma hasta el día de hoy.

Fuentes utilizadas

Publicidad del edificio “Demetrio Elíades”, 1960’. Archivo de DELCO SA

Prensa de Buenos Aires:

La Nación, 2 de marzo de 1965.

La Nación, 7 de diciembre de 1965.

La Nación Suplemento especial, Bs As., 4 de enero de 1970.

La Nación, 7 de enero de 1979.

La Prensa, 27 de febrero de 1968.

Prensa local:

La Capital, 3 de septiembre de 1961.

La Capital, 2 de julio de 1975.

La Capital, 31 de agosto de 1976.

La Capital, 3 de diciembre de 2009.

Entrevistas orales:

Ruth Mugetti (hija de Alejandro), realizada en febrero de 2019.

Roberto Fernández (exmiembro de directorio), realizada en febrero de 2019.

Alberto García Avalo (expleado de DELCO SA y Cía. Marplatense de Construcciones SA), realizada en febrero de 2019.

Arq. Muzzio, realizada en febrero de 2019.