

Este documento ha sido descargado de:  
This document was downloaded from:

*Núlan*

**Portal *de* Promoción y Difusión  
Pública *del* Conocimiento  
Académico y Científico**

**<http://nulan.mdp.edu.ar> :: @NulanFCEyS**

**+info <http://nulan.mdp.edu.ar/83/>**

## Apertura democrática, gobierno local y políticas urbanas. Nueva apuesta a la construcción de la Mar del Plata balnearia en la década del 80: el caso del “Complejo Balneario La Perla”

*Return to democracy, local government and urban policies. New attempts towards the construction of Mar del Plata as a seaside resort in the 80s  
The case of “La Perla Beach Resort”*

Guillermo Gustavo Cicalese\*

### SUMARIO / SUMMARY

La década del '80 significó para la Argentina la vuelta al sistema democrático, luego de siete años de dictadura militar. Mar del Plata, como el 'balneario nacional' de la Argentina, no escapó a los impactos sociales del modelo aperturista de la dictadura y al iniciarse la década se hacía sentir una crisis económica que sólo fue paliada en parte por las inversiones públicas. Los cuantiosos fondos llegaron para preparar la ciudad como sede del Mundial de Fútbol Internacional en 1978, y posteriormente —con apoyo del gobierno provincial— para dar empuje a obras comunales efectuadas para el embellecimiento de los sitios turísticos más cotizados. El presente artículo tiene como propósito demostrar que las elites locales y la dirigencia política que llegó al gobierno con las elecciones en 1983 colaboraron conflictivamente en redoblar la apuesta fuerte a la ciudad balnearia. Para argumentar a favor de esta idea, se repasan las políticas generales destinadas a la ciudad del ocio, en particular, enfatizando las obras materiales, los discursos y las normas que la presentaron como una necesidad de interés público. El análisis se centra en los sucesos que

---

\* Docente de la Facultad de Humanidades y de la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales, e investigador de la Facultad de Humanidades. Universidad Nacional de Mar del Plata.

llevaron al armado del 'Complejo Balneario La Perla'. Se presume que este artefacto costero, más que ningún otro —en este período— exhibe la vocación de edificación balnearia.

*In Argentina, the 1980s witnessed the country's return to democracy after seven years of military regime. The city of Mar del Plata, in its role as "national seaside resort" had not been able to escape the social impact of the dictatorship's economic policies. At the beginning of the decade, the ongoing economic crisis had only been partly overcome by public investments. Huge amounts of money were spent to prepare the city as a venue to the 1978 Football World Cup. Later, economic aid from the provincial government was devoted to promoting public works intended to embellish the most important landmarks.*

*This paper aims at showing how the local elites and politicians who took over in the 1983 elections contributed controversially in their attempts to make Mar del Plata an attractive tourist destination. In order to support this claim, we analyse the general policies undertaken so far. We particularly emphasize the material works as well as the lectures and regulations that introduced it as a center of public interest. The current analysis concentrates on the events that led to the construction of "La Perla Beach Resort". We assume that this seaside development displaces the aforementioned drive towards coastal building.*

#### **PALABRAS CLAVE / KEYWORDS**

Políticas urbanas, turismo litoral, actores sociales, construcción balnearia.

*Urban policies, seaside tourism, social actors, seaside development.*

#### **INTRODUCCIÓN**

La década del '80 significó para la Argentina la vuelta al sistema democrático luego de siete años de dictadura militar. El retorno de la vida partidaria en las postrimerías del gobierno militar animó el florecimiento institucional de los poderes estatales hacia finales de 1983. Quizás, en la Argentina que se iniciaba con la asunción de las nuevas entidades constitucionales, no se tenía cabal idea de los cambios que había soportado la estructura más íntima de la sociedad, o que debería aún experimentar por las políticas establecidas a partir del golpe de Estado del 24 de marzo de 1976.

Pronto se advirtió que la naturaleza de los problemas que debían afrontar las dirigencias eran de difícil previsión y compleja solución; sobre todo cuando se intentaba, en el campo económico y político acudir a los discursos y a las estrategias tradicionales. Empezaban a manifestarse en las ciudades fenómenos que no aparecían ligados a los clásicos procesos de desarrollo industrial. Clausuradas las iniciativas de sustitución industrial e impuesto un modelo de corte neoconservador, los impactos sobre el mercado de trabajo y la producción se exteriorizaron a largo plazo, causando fenómenos de degradación como la precarización laboral y la desalarización de la mano de obra. La Argentina comenzaba a revelar indicadores sociales inquietantes que llevaron a algunos autores a hablar de un proceso de latinoamericanización. Los gobiernos locales de ciudades intermedias ante este panorama se veían compelidos a actuar, dando respuestas a cuestiones sociales, que no cubrían otras agencias gubernamentales de mayor escala jurisdiccional.

Mar del Plata, como el 'balneario nacional' de la Argentina, no escapó a los impactos sociales del modelo aperturista de la dictadura y al iniciarse la década del 80 se hacía sentir una crisis económica que sólo fue paliada en parte –principalmente en la construcción– por las inversiones públicas. Los cuantiosos fondos llegaron para preparar la ciudad como sede del Mundial de Fútbol Internacional en 1978, y posteriormente con apoyo provincial para dar empuje a obras comunales efectuadas para el embellecimiento de los sitios turísticos más cotizados.

El presente artículo tiene como propósito demostrar que las elites locales, y la dirigencia comunal que llegó al gobierno con las elecciones en 1983 colaboraron conflictivamente en redoblar la apuesta fuerte a la ciudad balnearia. Para argumentar a favor de esta idea, se repasan las políticas generales destinadas a la ciudad del ocio, en particular, enfatizando las obras materiales, los discursos y las normas que la presentaron como una necesidad de interés público. El análisis se centra en los sucesos que llevaron al armado del 'Complejo Balneario La Perla'. Se presume que este artefacto costero, más que ningún otro –en este período– exhibe la vocación de edificación balnearia. Con esta finalidad se observa la actuación de aquellos actores más propiamente políticos que tienen su arena en los órganos de decisión ejecutivos o deliberativos; y en la de aquellos que cooperan desde otros campos en la fabricación del territorio: es decir, organizaciones profesionales, científicas y agentes empresarios.

EL PAISAJE URBANO DE LA CIUDAD DE LA DEMOCRACIA: ENTRE LOS PROBLEMAS SOCIALES Y LA SOMBRA DE LOS 'QUE HICIERON'

*"Muchas veces se suele afirmar que a Mar del Plata 'la hicieron' dos gobiernos, no precisamente populares. Se refieren al del gobernador del conservadorismo Manuel Fresco y al del intendente del proceso militar, Mario Roberto Russak. Durante el mandato del primero se concretaron la Ruta Nacional N°2, la urbanización de los balnearios de Playa Grande y la construcción del Complejo Casino-Hotel Provincial; durante la época de Russak, se realizó la primera etapa del acceso norte Intendente Rufino Inda, se remodeló un sector de Avenida Constitución y se levantó el complejo turístico de Punta Mogotes"<sup>1</sup>.*

Las elecciones de octubre de 1983 llevaron al gobierno local al candidato del partido radical Ángel Roig (Tabla 1). De esta forma se interrumpía en la ciudad con la hegemonía socialista<sup>2</sup>, partido que se había desempeñado al frente de la intendencia en los períodos 1958-1963; 1963-1966 y 1973-1976. A la explicación de estos resultados de los comicios concurre un conjunto de causas que pueden esbozarse a manera de conjeturas. Sin duda, ejerció un importante arrastre el fenómeno de renovación partidaria a escala nacional que trascendió los límites del radicalismo y que lideró Raúl Alfonsín. El justicialismo perdió terreno en el favor de los votantes, probablemente por que se mostraba internamente desorganizado para la contienda electoral y menos resuelto aún a juzgar al gobierno militar. "El 30 de octubre quedó materializada en las urnas una nueva coalición mayoritaria. Después de 38 años, un candidato no peronista, en competencia con uno peronista, lograba un triunfo indiscutible obteniendo el 50% de los votos (Mora y Araujo 1985:38)". Los datos de los comicios reflejaban una transformación de las preferencias políticas de la población originada en nuevos valores antagónicos al pasado autoritario, y quizás, esas nuevas inclinaciones se encontraban relacionadas con la nueva estructura socioeconómica de los ciudadanos.

Cabe agregar entre las razones que contribuyeron a los resultados de la competencia electoral el perfil del candidato lugareño del radicalismo, viejo vecino de reconocida actuación política que provenía del ala más tradicional del Partido Radical. También ayuda a explicar la pérdida de favor de la población hacia el socialismo, la actuación que les cupo a algunos de sus dirigentes en cargos públicos sobre finales de la dictadura.

La valorización social de la democracia como sistema institucional luego del autoritarismo militar alcanzaba su expresión en el orden local en el partido que había asumido la responsabilidad del poder ejecutivo (DE). En los discursos inaugurales se asociaban positivamente los aspectos de la democracia liberal con los beneficios del régimen federal y de la descentralización del poder, reivindicándose al municipio como baluarte contra el centralismo absoluto: “La eficiencia y la probidad del municipio fortalecido nos colocará a la cabeza de la recuperación institucional de la Argentina”. Asimismo, se percibía la necesidad de dar respuesta a la deuda social, por lo que se declaraba: “En un accionar acentuadamente social, nos ocuparemos prioritariamente de las carencias educativas, culturales, sanitarias, habitacionales y económicas de gran parte de nuestra población”; y se cuestionaba los ‘manejos’ de los que había sido víctima la ciudad en el pasado, al afirmar que “Seremos austeros. Los dineros del pueblo no serán despilfarrados en obras inconsultas ni en festejos ostentosos”<sup>3</sup>.

Más allá de las consideraciones generales que se pueden expresar, la ciudad que por entonces tocaba gobernar era muy diferente a aquella que durante el breve plazo entre 1973 y 1976 le había sido confiada al socialismo. El modelo económico aperturista había desatado cambios profundos en la sociedad argentina que quizás todavía no se advertían en toda su gravedad. Como tampoco las consecuencias prolongadas que las políticas de la dictadura traerían al encerrar en un corsé a la economía nacional y dejar escasos márgenes para planear y ejecutar políticas económicas<sup>4</sup>. Rápidamente se dejó ver que los clásicos modelos de gestión comunal no garantizaban la gobernabilidad de la ciudad; existía una discordancia entre las políticas posibles y las demandas de los ‘administrados’. “Ese modelo clásico supone una municipalidad que se corresponde con una sociedad caracterizada por la integración social y económica de la población, aunque con limitada integración política. Una municipalidad que se hace cargo de una sociedad urbana relativamente homogénea, en la que sus miembros, aunque sean ‘pobres’, tienen capacidad para enfrentar, en cierto grado al menos, los compromisos de producción urbana y la satisfacción de sus necesidades (Pérez 1991:202)”.

No bastaba una buena administración de lo recaudado en concepto de tasas, la sabia regulación edilicia, la pavimentación, iluminación o el cuidado de la higiene de las calles y plazas, la administración clásica basada en lo formal institucional que no prevenía para el municipio recursos para políticas sociales quedaba rebasada. Los datos sociales del Censo

1980 enseñaban que sobre una población total 434.160 habitantes, el Partido de General Pueyrredón contaba con 76.030 personas con necesidades básicas insatisfechas. El porcentaje con personas con carencias era muy significativo, alcanzando un 18% que se asentaba mayoritariamente en el cinturón periférico. La ciudad turística vio emerger nuevos actores informales que con potencial conflictivo desplegaban sus actividades de subsistencia generando una pseudoprivatización de los espacios públicos. Los vendedores ambulantes dejaron de estar localizados en la periferia para extenderse masivamente sobre las zonas calificadas de Mar del Plata: el centro comercial y las playas céntricas. La industria turística ya no tenía la capacidad de absorción de antaño de la mano de obra que rápidamente se asalariaba durante la temporada estival. La conflictividad en cada temporada era mayor, se llegaba a tal punto que se producían enfrentamientos entre la policía y los vendedores ambulantes que paralizaban el centro de la ciudad y que perjudicaban la imagen turística 'esperada y necesaria' de Mar del Plata, al mismo tiempo que las garantías para las actividades formales económicas, incluso las comerciales balnearias que la municipalidad licitaba<sup>5</sup>.

El turismo industrial en la década del 40 había constituido a la ciudad como un bien de consumo estético y recreativo, a la par que se la fue armando como un medio de producción, al acondicionarse el espacio con estructuras masivas para el alojamiento y el esparcimiento. De esta manera, su perfil quedó muy vinculado a los contenidos simbólicos del proyecto industrialista, a sus discursos políticos y a la publicidad comercial que coadyuvó a nutrir el imaginario popular. Mar del Plata se erigió en el 'balneario nacional' y su expansión fue acorde con el progreso social de la posguerra. La imposición de las políticas que ordenaron las Fuerzas Armadas marcaron el fin de un tipo de economía ciudadana soportada en buena medida en el turismo masivo y la expansión de la construcción (Cicalese, 1999).

En las temporadas de los 80 los ingresos veraniegos ya no generaban los beneficios que antaño se prolongaban durante el resto del año, los visitantes, por otra parte, mostraban su capacidad de gasto deteriorada; tampoco la ciudad era un centro cuya oferta quedaba rebasada ante el aluvión turístico, muy por el contrario se comenzaban a evidenciar –temporada a temporada– sobreofertas en los sectores de alojamiento y gastronomía. Empero, conjeturamos que el impacto más grave que trastocó la ciudad industrial turística se hizo sentir en la distribución social del gasto turístico de la temporada, que deducimos siguió el mismo patrón regresivo que la

distribución del ingreso a escala nacional. En términos generales, los márgenes de rentabilidad de los pequeños y medianos empresarios no pudieron mantenerse, ni los salarios temporarios de los trabajadores, ni la cantidad y la calidad de empleo de las actividades más demandantes de la mano de obra como la industria y la construcción. En suma, los beneficios del verano llegaban a menos personas, la energía económica de las cada vez más breves temporadas no alcanzaba para 'pasar el invierno'.

### **LAS URGENCIAS DEL CENTRO BALNEARIO Y LAS ALICAÍDAS ARCAS MUNICIPALES**

Las administraciones comunales durante el período de la dictadura habían realizado una remodelación de la ciudad que la consagraba como centro de recreación y turismo, entre estas obras se pueden citar: el Estadio Ciudad de Mar del Plata, el Complejo Balneario Punta Mogotes, el Paseo Costanero Jesús de Galindez, el Acceso Caminero Norte, la Costanera Sur, el Paseo Peatonal San Martín, la pavimentación de caminos internos hacia la costa (Avenida Edison y Mario Bravo) y la creación de nuevas playas a expensas de la jurisdicción provincial. Para la realización del Complejo Punta Mogotes –estimado en un costo de 70.500.000 dólares<sup>6</sup>– se habían contraído dos créditos, uno en dólares y otro en pesos, este último luego sería indexado sobre la base de las duras condiciones de pago de la circular 1050 del Banco Central<sup>7</sup>. Las previsiones de la Sociedad de Estado Proyectos Especiales<sup>8</sup> para la recuperación de la inversión y la generación de ganancias no resultaron cumplidas, al fracasar una buena parte de los llamados licitatorios. La situación financiera se complicó más todavía al incrementarse la morosidad en el pago de cánones por parte de los concesionarios, y por el aumento de los litigios administrativos y judiciales entre la sociedad y los concesionarios y la empresa constructora que argüían incumplimientos<sup>9</sup>. A estas demandas legales cruzadas se sumaron las denuncias penales contra miembros de la sociedad y el ex intendente Mario Russak. Este conjunto de facetas conflictivas cargaría a la construcción y al Complejo Punta Mogotes mismo de connotaciones morales y políticas negativas, la referencia a esta 'obra faraónica' fue casi obligada en los debates que se suscitarían luego ante nuevas propuestas urbanísticas.

La gestión del intendente Ángel Roig contó con proyectos urbanos cuya realización se vio retrasada no sólo por las alicaídas finanzas municipales,

muy comprometidas por obras que se habían efectuado durante las anteriores intendencias<sup>10</sup>, sino además por las condiciones en las que se desarrolló el mercado nacional. La inestabilidad cambiaría más la inflación hacía para muchos agentes particulares más atractiva la especulación financiera que la contratación para efectuar obras públicas. El intendente —en aquel momento— detallando la composición de los rubros del presupuesto 1984 afirmaba que a causa de la inflación se habían generado mayores costos que habían impactado negativamente en el plan de obras, obligando a postergarlas; y aludiendo al presupuesto previsto para 1985 señalaba que se destinaba a trabajos públicos sólo un 6%<sup>11</sup>, con un pronóstico inflacionario del 400%. Una mirada temporal más amplia de la evolución de la estructura presupuestaria entre los años 1976 y 1986 muestra que la inversión en obras durante el primer gobierno democrático no alcanzó la magnitud de la efectuada en las gestiones anteriores. Mientras se había llegado a un gasto máximo durante 1979 en bienes de capital y trabajos públicos, a partir de 1983 se registra una caída constante de este rubro y un compromiso cada vez mayor en gastos funcionales, en especial de las erogaciones en personal<sup>12</sup> y bienes de consumo; según Viñas (1988), el 80% del presupuesto — para los cuatro años de gobierno radical— fue a desembolsos corrientes.

No obstante, el gobierno entrante contaba con una ventaja al menos a la hora de planear un espacio valioso para la ciudad. En 1976 luego de una historia plagada de desencuentros políticos y jurídicos entre la gobernación provincial y el municipio, se había transferido el uso y goce de las playas y de las unidades turísticas del Partido de General Pueyrredón a la intendencia. Zanjada esta disputa histórica que reconoce su origen en la década del 20, este nuevo patrimonio le permitió a la intendencia empezar a planear la mayoría de su extenso litoral de forma autónoma<sup>13</sup>. Cabe aclarar que el acondicionamiento y estetización del litoral fue parte de la apuesta al balneario, porque en realidad el gobierno local tuvo que hacerse cargo de la otra parte de la jugada, explorando una salida a la crisis ecológica de su principal recurso escénico ambiental. Para la segunda mitad de la década del 80, el deterioro de las playas del centro y norte por contaminación de efluentes cloacales reclamaba una inaplazable intervención.

Estratégicamente, el gobierno tomó la franja costera como el principal sitio de actuación, produciendo un reordenamiento del núcleo histórico donde se había originado la villa balnearia y la ciudad del turismo de masas: el Edificio Rambla Casino. En esta zona se reordenaron mediante llamados licitatorios los espacios públicos y se reconstruyeron los locales

comerciales de la clásica pasarela de la Playa Bristol. Otras dos obras que se levantaron durante los dos períodos al frente de la comuna de Ángel Roig fueron la construcción del 'Complejo Balneario La Perla', en un sector de playas no urbanizadas próximas al centro comercial, y la creación de una planta de pretratamiento de efluentes cloacales en el extremo norte de la ribera. En este marco se ensayó también un paquete de medidas legislativas tendientes a incentivar mediante exenciones de tasas e impuestos la oferta turística de calidad. En las exposiciones en el Concejo Deliberante o en las opiniones que tomaban estado público donde se trataban temas de interés turístico, los representantes políticos y los especialistas explicaban la necesidad de jerarquizar y cualificar la oferta de ocio, atribuyendo incluso a esta carencia la pérdida de visitantes de los segmentos de mayor poder adquisitivo<sup>14</sup>.

En este trabajo la atención recae en la realización en colaboración conflictiva del Complejo Balneario La Perla, entramado que describimos y donde se arremolina un conjunto de intereses públicos y privados. Es en este constructo pese a las dificultades que reglaron su materialización y las réplicas y contrarréplicas que enfrentaron a concesionarios, arquitectos y políticos, donde se nota la persistencia a una apuesta. Por otra parte, esta iniciativa significó una ampliación del modelo clásico en la gestión de obras, al sentar a la mesa a varios de los sectores interesados en la producción de la ciudad, ya que la comuna por su limitada capacidad de recursos monetarios, licitó a los mismos concesionarios la obra y la atención de los servicios turísticos partiendo de una convocatoria a concurso para el diseño.

#### ATENDIENDO LA ORILLA DE LOS MARPLATENSES: CONSTRUYENDO BALNEARIOS Y ENARENANDO LAS PLAYAS

*"Terminada la temporada balnearia de 1890-1891, el señor Alfredo Martínez Vivot, hombre de espíritu progresista a quien el barrio 'La Perla' debe importantes iniciativas, hizo construir un Gran Hotel de madera bajo la barranca, sobre la misma playa y avanzando hacia el mar... (fue) destruido en el año 1916 por un fuerte temporal acompañado de una extraordinaria creciente de mar".*

*"En el otro extremo construyó el señor Felipe Marino su gran 'Hotel Romano', uno de los establecimientos que hicieron honor a la ciudad y dieron animación a las temporadas en grandes festivales"<sup>15</sup>.*

Este conjunto de playas denominado “La Perla”, de emplazamiento privilegiado por su proximidad al centro comercial, se localiza hacia el norte de la ribera, e históricamente no fue el sector que recibió en el transcurso del siglo XX los mayores esfuerzos constructivos por parte de la dirigencia. Las primitivas iniciativas de edificación, ya sea en defensas litorales o construcción de ramblas, se las reservaba para el frente marítimo central. Si bien, como se consigna en el epígrafe, tempranamente se implantan ramblas, hospedajes y amenidades; en forma posterior, el deterioro y la desaparición de esas construcciones retrotrajo el paisaje a un panorama costero intocado. A esta idea parece contribuir en sus dichos un historiador lugareño al afirmar refiriéndose a los incendios y a los temporales de mar que cíclicamente arrasaban la rambla, los hoteles y los balnearios: “Lloró la vecindad aquella pérdida porque ese rincón costero siempre pareció más marplatense y menos ostentoso. Desaparecida la edificación del lugar recuperó su tosquedad natural, y por mucho tiempo quedó desprovista de urbanización y cuidado. Las nuevas sirenas fueron las Playas del Sur y Playa La Perla, como una humilde Cenicienta, soportó sin quejas desaires y olvidos”<sup>16</sup>.

A la inexistencia de establecimientos importantes de servicios al turista se fue originando una avanzada erosión sobre las playas, muy acusada en la década del 20, maltratando instalaciones y llevándose buena parte de la playa. Recién en el año 1933 la Dirección de Hidráulica comienza las defensas mediante el emplazamiento de once espigones de rieles y piedra que construye a lo largo de dieciocho años, logrando en ese dilatado período una buena *performance* en la acumulación de arenas de las escolleras ubicadas hacia el sur (1, 2 y 3) (Lagrange, 1993). Pese a las tareas de conservación y la erección de muros frontales, el avance del mar producía una abrasión muy aguda en todo la línea de ribera hasta el arroyo La Tapera. A finales de la década del 60, a pesar de los de muros de contención construidos, el embate del mar era parte de un proceso destructivo de difícil control. A consecuencia de esta fase erosiva la zona desplegaba una morfología muy particular: barrancas bajas con playas muy estrechas o inexistentes, una granulometría de arenas gruesas con pendientes y terrazas muy inclinadas, más un área de baño poco recubierta con afloramientos toscos.

Las instalaciones precarias de los servicios balnearios, más las condiciones naturales desfavorables de las playas para ser aprovechadas por los bañistas, llevó a distintas agencias burocráticas a la elaboración de proyectos destinados al sector. Para la década del 80 prácticamente no quedaba dentro del ejido de la ciudad playa ‘sin urbanizar’; la idea de

'atender la Cenicienta' fue cobrando cuerpo. En el año 1980 en el municipio se prepara un diagnóstico del sector<sup>17</sup> donde se releva el estado de las construcciones, se evalúan las dimensiones de los lotes de playa, se detectan los problemas funcionales en los espacios públicos, y se efectúa un conjunto de propuestas de mejoramiento para los 'Servicios Balnearios Futuros', sugerencias que resultaron bastante menos ambiciosas en relación con el complejo que luego se edificaría. Por otra parte, el Departamento de Obras Marítimas de la Dirección de Hidráulica Provincial empezó a considerar como primordial la intervención en el sector, siendo de las dieciocho obras previstas para Mar del Plata de prioridad de ejecución en 1981 la creación de un muelle estabilizador y la reconstrucción de los espigones 1 a 3 de La Perla. Simultáneamente a la planificación del complejo balneario, se armaba el proyecto destinado a ganar playas que comenzaría a ejecutarse a fines de 1985. Este proyecto de la jurisdicción provincial, imperioso para el municipio, se desarrolló en tres etapas, siendo la primera ejecutada en La Perla. Las labores empezaron con el espigón 0 en el extremo Sur llegando hasta la restauración del espigón N°11 (en la proyección de la calle Cardiel) a un costo de 1.200.000 australes<sup>18</sup>, procurando la creación de recintos semicirculares con playas dotadas de arenas finas y lechos cubiertos<sup>19</sup>.

En la política de playas de la comuna la creación del complejo balneario venía tomando fuerza desde hacía unos años y fue anunciada como obra prioritaria: "Cuando asumimos en 1983, teníamos esencialmente dos preocupaciones en materia turística. Una era poder darles a aquellos que no cuentan con medios económicos más playas públicas con todos los servicios indispensables para que la sola recreación frente al mar sea realmente eso y no un sacrificio y una afrenta a su condición humana... La otra preocupación era revalorizar el sector de La Perla, haciendo una remodelación a fondo y dando también más playa pública y nosotros aspiramos, una vez terminados todos los trabajos, tanto los que realice la municipalidad a través de esta licitación como la Provincia con los nuevos espigones, que este sector destinado al espacio público alcance el cincuenta por ciento de la playa. Este objetivo se logrará trabajando en común con el gobierno provincial"<sup>20</sup>.

El proyecto balneario intervino sobre un perímetro ribereño de 800 metros, actualmente sus edificios abarcan dos planos, uno sobre la barranca a nivel del bulevar y otro a nivel de la playa. Se proyectaba cubrir una superficie total de 24.816 m<sup>2</sup><sup>21</sup> a un costo estimado de 2.000.000 de australes (ver nota 27). El complejo se extiende desde las

estribaciones rocosas al norte de Punta Iglesia hasta la proyección de la calle Necochea (Mapa N°1). La comuna, mediante una licitación nacional, convocó a agentes privados que se hicieron cargo de la inversión en obras y la explotación de los servicios comerciales.

El camino ideado comprendió un concurso nacional de anteproyectos y posterior convocatoria a licitación. La comuna promovió el concurso cuya organización tomó a su cargo la Asociación de Arquitectos de Mar del Plata (ASAMP), patrocinada por la Federación Argentina de Sociedades de Arquitecto (FASA). Es de hacer notar que la corporación profesional no sólo se había hecho escuchar en sus opiniones sobre la ciudad, sino que dentro de sus demandas estaba su pedido de participación en las intervenciones urbanísticas que se decidían en ámbitos estatales. En esta instancia de selección de anteproyectos –al inicio de este proceso– asume un importante rol decisivo. La comisión evaluadora se formó con miembros de la ASAMP, la FASA, funcionarios municipales y un representante de los concursantes. Las bases de la competencia pautaban condicionantes para el futuro emprendimiento, contemplando la edificación de cinco balnearios con servicios comerciales. Se enunciaban los siguientes puntos que condensaban criterios para el diseño y una guía genérica en cuanto a las características económicas del proyecto<sup>22</sup>:

a) Un diseño que contemple ‘apreciaciones realistas’, ajustado a la factibilidad económica y una inversión de capital coherente con los ingresos por la explotación de la temporada veraniega.

b) La construcción de la infraestructura de balnearios debía efectuarse de manera de poder ser adjudicados como proyectos independientes, pero vinculados globalmente por una rambla con posibilidades de uso fuera del ciclo estival.

Entre los considerandos explícitos de la convocatoria al concurso había una definición esencial de la ‘necesidad’ de la realización del complejo. Se indicaba el déficit casi crónico de los servicios a pesar de la centralidad de esta porción litoral y la indispensable integración a la fachada urbana mediante un área pública de servicios comunitarios de tipo masivo. No se dejaba de lado, al menos en lo formal, a la hora de evaluar las propuestas, el ‘respeto’ al medio paisajístico.

Si bien entre las pautas relatadas se hacía especial referencia –a pedido del municipio– a la viabilidad económica del emprendimiento, no integraron la comisión evaluadora profesionales del área contable, por los límites que imponía la normativa de la FASA para este tipo de concursos. Este tópico, concerniente al equilibrio de la ecuación económico-

financiera (balance ingresos-egresos) va a ser posteriormente motivo de arduas discusiones en el Concejo Deliberante (CD) tanto durante el proceso de aprobación de la convocatoria a concesión, como cuando se renegociaron los contratos con los adjudicatarios.

Las críticas más fuertes de la bancada opositora<sup>23</sup> pueden resumirse en tres temas:

a) La preocupación de los riesgos patrimoniales y legales que implicaba el emplazar una obra de esta magnitud en una fracción donde la MGP tiene el uso y goce pero el dominio público pertenece a la provincia de Buenos Aires. Poco tiempo antes, la gobernación había emitido un decreto por el cual reasumía el uso y goce, hasta entonces derecho que ejercía la comuna, en el paraje El Marquesado<sup>24</sup> en la zona sur; decreto que a instancias del gobierno local fue rápidamente anulado. Se proponía, ante la debilidad comunal en este terreno y como reaseguro, la modificación de los términos del convenio de transferencia de playa.

b) La necesidad de ahondar en el conocimiento de las precisiones técnicas relativas a la acumulación de arena que iban a producir las defensas costeras, dato ineludible para calcular la verdadera rentabilidad del recurso balneario. En este sentido, las objeciones se basaban en documentos técnicos y científicos que señalaban la amplia franja de incertidumbres con respecto a los modelos de predicción sobre acumulación de arenas<sup>25</sup>.

c) Se ponía en duda la factibilidad económica de las inversiones a realizar, criticándose la ausencia de especialistas en economía en la comisión y el no visado del estudio contable por la Secretaría de Hacienda, estudio que se calificaba de fantasioso por no lograrse mediante la reinversión de las ganancias de la temporada el financiamiento de las obras. Por otra parte, se cuestionaba el futuro y necesario valor de las tarifas para recuperar la inversión y su probable carácter excluyente para los usuarios tradicionales. Finalmente, se afirmaba el peligro –ante la magnitud de la obra a ejecutar– de no poder convocar capitales locales interesados en llevar a adelante el emprendimiento. Históricamente en el sector se había formado una serie de empresarios medios, vecinos reconocidos de la ciudad, descendientes de los primeros explotadores de los balnearios a fines del siglo pasado<sup>26</sup>.

El proyecto de ordenanza para iniciar las obras fue votado por todas las bancadas del CD a excepción de la Alianza Demócrata Socialista. El poder ejecutivo municipal (DE), mediante el Decreto 1080 (18-6-85), aprueba el anteproyecto premiado por la comisión<sup>28</sup>, y sobre la base de éste se elabora la ordenanza para la convocatoria a licitación. Las obras balnearias se dejaron bajo el costo de los futuros concesionarios quedando obligados a con-

tratar al estudio ganador del concurso. Los adjudicatarios de las unidades fiscales según pliego de bases y condiciones (PBC) asumieron las obligaciones contractuales con la comuna que se consignan en la Tabla 2.

Hacia 1987, según certificaciones del área de obras y servicios públicos no se habían respetado los compromisos plasmados en el PBC, ni se habían iniciado las obras civiles en los plazos estipulados, los concesionarios argumentaban desfasajes en el presupuesto de más de un 120%<sup>29</sup>, lo que generó una serie de enredos administrativos y controversias producto de los intereses en juego. Lo inédito del proyecto para efectuar este tipo de emprendimiento originó la imprevisión de procedimientos posteriores a la adjudicación. Esta indefinición fue una de las causas del conflicto entre las cinco empresas adjudicatarias (Tabla 3) y el estudio de profesionales ganador que por pliego estaban obligadas a contratar para la dirección y ejecución. El nudo básico del desacuerdo se localizaba en los términos del contrato y en el precio del proyecto definitivo.

La documentación técnica que debía ser aprobada por los organismos técnicos municipales generó un nuevo problema: se ampliaban en relación con el anteproyecto ganador las superficies, lo que incrementaba naturalmente el cómputo y presupuesto original en valores muy superiores<sup>30</sup>.

Si bien inicialmente la demanda empresaria fue rechazada por el DE<sup>31</sup> ante la presión ejercida asociada a la no-iniciación de las obras se aceptó negociar. Se llegó a un preacuerdo por el cual se replantearon condiciones para la continuidad del vínculo legal, el compromiso fue presentado como proyecto de ordenanza al organismo deliberativo<sup>32</sup>. Las pautas de la renegociación aprobadas exclusivamente por la bancada oficialista (UCR) se orientaban a lograr una mayor rentabilidad empresaria que posibilitara la materialización del proyecto. Las empresas concesionarias en conjunto interpusieron un recurso administrativo para posicionarse en mejores condiciones en la negociación, solicitando “al Honorable Concejo Deliberante el dictado de un acto jurídico que, contemplando diversas circunstancias fácticas sobrevinientes a la contratación que vulneraron la ecuación económico-financiera original prevista por ambas partes, recomponga las prestaciones a cargo de los concesionarios estableciendo nuevas pautas vinculantes que –a la vez satisfaga los intereses públicos comprometidos– faciliten la concreción del objetivo de quienes nos vemos gravemente afectados por aquellas circunstancias y que consiste, estrictamente, en obtener una ganancia razonable de la comercialización de la obra que construimos en los predios concedidos”<sup>33</sup>. Estos reclamos fueron atendidos y se les concedieron a los adjudicatarios facilidades que garantizaban la realización de

las obras. La Tabla 4 muestra el desenlace de la negociación al comparar el contrato original con el acuerdo final alcanzado entre las partes.

La opción renegociadora estaba condicionada a la aceptación en 8 días bajo amenaza de dictaminar la caducidad, es decir la extinción unilateral del contrato por parte del municipio. El informe precedente de Asesoría Letrada<sup>34</sup> planteaba ante la ruptura del equilibrio económico-financiero tres opciones: renegociación (vía optada), rescisión (propuesta de la oposición) y caducidad. El despacho en minoría planteaba como forma de resolución del conflicto la rescisión: la liberación de obligaciones por mutuo acuerdo. De esta forma se pretendía realizar una nueva convocatoria licitatoria, abriendo la oferta a nuevos postulantes. Los términos de esta vía de salida partían del pago de los cánones caídos por los adjudicatarios y el desembolso por parte del DE del saldo de los honorarios profesionales<sup>35</sup>.

Más allá de las instancias posteriores de negociación puede pensarse que tanto en la propuesta de la minoría como en la oficial la carga de incertidumbre sobre la modalidad de resolución del conflicto era substancial. Los costos políticos eran indeterminados para los partidos en competencia y los económicos, sobre todo ante la eventualidad de suspensión de la construcción del complejo y la recurrencia al camino judicial por parte de: primero, los adjudicatarios, argumentando error esencial en la información original que se les había suministrado y, segundo, el estudio de arquitectos que tenía los derechos ganados en la ejecución y dirección del complejo. La opción renegociadora desató debates entre los partidos con representación local, por un lado la bancada oficialista se mantenía resuelta a concretar las obras esta disputa era primordial, ya que el complejo se contabilizaba como la obra de cualificación turística más significativa de la gestión<sup>36</sup>. El tiempo electoral hizo más áridas las discusiones, sobre todo ante las críticas que acusaban a la intendencia de “inmoralidad en el manejo de la cosa pública”<sup>37</sup>. Las comparaciones con las connotaciones negativas del Complejo Mogotes eran parte de los agrios debates que tomaban estado público.

El procedimiento –un tanto novedoso– para la realización de esta obra pública incluyó mecanismos formales de participación que enriquecieron los intereses en juego para planear un tramo del litoral; empero, algunos de estos mecanismos complicaron la eficiencia de realización de la obra y cargaron los costos de las imprevisiones e imprevistos a las arcas municipales. Del proyecto original, el único balneario que no se concretó fue el N°5, cuya edificación estaba ligada a una defensa costera que quedó inconclusa<sup>38</sup>.

## CONSIDERACIONES FINALES

El paso de una pequeña estación de baños a la ciudad del turismo de masas fue tan repentino como lo fue la experiencia de progreso social y material de buena parte de la población de Mar del Plata, que siempre asoció su dicha a la fortuna de las temporadas estivales. Aun cuando esas creencias se formaron en las épocas en que el mercado turístico se mostraba pujante, en la década del 80 persistían, a pesar que ese mercado ya no garantizaba ni el empleo, ni las tasas de ganancia del pasado. Sin embargo, las políticas destinadas a la ciudad de la recreación y el ocio se mantuvieron vigentes con la apertura democrática. Esta impronta histórica que envuelve a Mar del Plata parece ser un punto ineludible en la agenda política local.

La apuesta al litoral, a la instalación de artefactos en las riberas para dar servicios a los turistas también fue propia, bajo otras condiciones sociales, de la primera intendencia en democracia. Creencias acendradas, inercia histórica, única salida económica posible o intereses que impulsan determinados perfiles de ciudad, lo cierto es, que el municipio apostó e invirtió dentro de un marco de restricciones presupuestarias al centro balneario. Al servicio de nuevas geografías destinadas a mejorar una naturaleza marina que se mostraba mezquina y remisa a acomodarse se pusieron discursos, proyectos, tecnologías y normas. La intervención sobre una zona antigua en cuanto a su uso balneario, pero a la vez relegada de los esfuerzos públicos, fue el objeto de análisis del presente artículo. El 'Complejo Balneario La Perla' fue una realización que demuestra cómo a pesar de los conflictos que desató, se mantuvo firme la decisión de concretarlo. El modelo de gestión fue diferente de las experiencias históricas que había conocido la ciudad en el pasado para obras similares. No obstante, el Estado siguió cumpliendo un decisivo rol, al efectuar una importante inversión, ya sea en el nivel municipal, abriendo una vía de subsidio a la obra mediante la renegociación de los contratos, o bien en el ámbito provincial, a través de una inversión enérgica en la defensa y creación de playas en el sector.

En suma, en el transcurso del desarrollo tuvimos oportunidad de comprender cómo los actores territoriales recurren a distintos escenarios para captar poder y lograr mejores posiciones a la hora de determinar el rumbo de un proyecto urbano, ya sea para recrear la naturaleza, dibujar y diseñar el artefacto o apropiarse de sus beneficios económicos. Esos escenarios que analizamos son tanto las arenas legislativas, el mismo interior de las agencias ejecutivas, los medios de prensa o los terrenos judiciales

donde los actores se enfrentan y acuerdan. En definitiva, se trata de la colaboración que inventan para superar y enfrentar los problemas que exterioriza la naturaleza.

#### BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- AA.VV. (1991), *Mar del Plata. Una historia urbana*, Fundación Banco de Bostón, Buenos Aires, 1991.
- Barili, Roberto (1964), *Mar del Plata, ciudad de América para la humanidad. Reseña histórica*, Municipalidad del Partido de General Pueyrredón, Mar del Plata.
- Cicalese Guillermo (1996), "Administración y apropiación del recurso playa en una fase de crisis turística: el caso de la ciudad de Mar del Plata, 1983-93", presentado en el Seminario Las Ciudades en la Ordenación del Territorio, Subsecretaría de Gobierno de la Presidencia de la Nación, UNMDP, UBA y MGP. Publicado en *Cuadernos de Estudios Políticos*, N°1, Departamento de Ciencias Sociales, Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Mar del Plata.
- Cicalese Guillermo (1999), "La implantación del modelo económico aperturista en los 70 y la crisis del turismo masivo en la ciudad de Mar del Plata, 1976-1987", *Segundas Jornadas de Historia Económica Asociación Uruguaya de Historia Económica*. Simposio: Turismo, políticas públicas y empresariado, Julio, Montevideo.
- Crozier, Michel y Friedberg, Erhard (1990), *El actor y el sistema. Las restricciones de la acción colectiva*, Alianza Editorial Mexicana, México.
- Fernández, Roberto (1987), "Sobre tres proyectos, la utopía y la realidad", Mar del Plata, Arquitectura y ciudad, diario *La Capital*, 17 de junio, página 12.
- Giddens, Anthony (1997), *Las nuevas reglas del método sociológico. Crítica positiva de las sociologías comprensivas*, 2 ed., Amorrortu editores, Buenos Aires.
- González Estévez, Luis (1985), "Elecciones, preferencias políticas en Capital Federal y Gran Buenos Aires: el 30 de octubre de 1983", en *Todo es Historia*, N° 219, julio, páginas 22-37.
- Iglesias de Cuello, Alicia (1982), "La fachada marítima bonaerense. Atlas Total de la República Argentina", en Chiozza, Elena y Figueira, Ricardo (Directores), CEAL, Ejemplar N°31, Buenos Aires.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (1984), *La Pobreza en la Argentina*, INDEC, Buenos Aires.
- Lagrange, Alberto A. (1993), *Mar, playas y puerto. Desde Mar del Plata una visión diferente*, Fundación Bolsa de Comercio, Mar del Plata.
- Mar del Plata, ahora* (libro de propaganda de la gestión del Mario Russak), s/d.
- Mónaco, María Andrea (1994), "Estudio del manejo de los servicios turísticos para su

- adecuación a las nuevas demandas. Playa Grande y Punta Mogotes, Mar del Plata”, Informe de investigación, Beca de Iniciación, Secretaría de Desarrollo Tecnológico e Investigación, Universidad Nacional de Mar del Plata.
- Mora y Araujo, Manuel (1985), “La naturaleza de la coalición alfonsinista”, en *Todo es Historia*, N°219, julio, páginas 38-45.
- ONU. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. Grupo de Trabajo Argentino. Proyecto de estudio del cambio climático. Subproyecto: Evaluación de la vulnerabilidad de la costa argentina al ascenso del nivel del mar. Informe final. Noviembre, 1997.
- Pérez, Pedro (1991), *Municipio, necesidades sociales y política local*, IIED – América Latina, Colección Estudios Políticos y sociales, Grupo Editor Latinoamericano, Buenos Aires.
- Rock, David (1989), *Argentina 1516-1987. Desde la colonización española hasta Alfonsín*, Alianza Editorial, Buenos Aires.
- Sánchez Joan Eugeni (1991), *Espacio, economía y sociedad*, Siglo XXI, Madrid.
- Schnack, Enrique y otros (1983), *El carácter erosivo de la línea de costa entre Mar Chiquita y Miramar. Provincia de Buenos Aires*, IUGS – UNESCO, Programa Internacional de Correlación Geológica, Grupo de Trabajo Argentino, Simposio Oscilaciones del nivel del mar durante el último hemicycleo deglacial en la Argentina, Mar del Plata, 6 y 7 de abril de 1983.
- Todo es Historia. 20 años registrando la memoria nacional* (1987), edición Libro, Número Especial, mayo.
- Viñas, María del Carmen (1988), “Consideraciones sobre el presupuesto de la ciudad de Mar del Plata”, en Herzer, Hilda y Pérez, Pedro (Compiladores), *Gobierno de la ciudad y crisis en la Argentina*, Instituto Internacional de Medio Ambiente y Desarrollo, América Latina, GEL, Buenos Aires.
- Zuppa, Graciela (1999), *Emergencia de prácticas balnearias ‘no centrales’ en el sector litoral norte de la ciudad. Mar del Plata, a fines del siglo XIX*, Centro de Estudios Históricos Urbanos, Facultad de Arquitectura y Diseño, UNMdP, en prensa.

## NOTAS

<sup>1</sup> Calabrese, Heriberto, “La nueva pasarela, réquiem para una mentalidad. Algo está pasando en la pasarela”, *La Capital Revista*, Mar del Plata, domingo 1 de septiembre de 1985.

<sup>2</sup> El Partido Socialista Democrático (PSD) mantuvo cierta hegemonía –a partir de su llegada al Concejo Deliberante en 1916– sólo interrumpida por las intervenciones de la gobernación provincial. El Partido Socialista ‘marplatense’ puede ser descripto

como una agrupación reformista compatible con las ideas del liberalismo histórico, que privilegió la actividad partidaria en el marco de una democracia liberal antes que su acción sindical o cooperativa. Se puede afirmar que el electorado local siempre vinculó a los socialistas con el 'progreso' de Mar del Plata. Al respecto se puede consultar AA.VV. (1991).

<sup>3</sup> Discurso del intendente Ángel Roig en el acto de asunción. "El mensaje del nuevo intendente. Vengo a cumplir con un mandato honroso", diario *La Capital*, Mar del Plata, 12 de diciembre de 1983.

<sup>4</sup> El texto de David Rock (1989) describe el panorama político y económico de la Argentina hacia finales de la dictadura, evaluando los aspectos que actuaron como condicionantes de la democracia.

<sup>5</sup> Durante la temporada 1984-1985 la municipalidad licitó unidades balnearias con venta ambulante en el sector de playas. En ocasiones se producía un 'choque de intereses' con las organizaciones informales que ya controlaban la venta del sector desde antes de la concesión.

<sup>6</sup> Estimación sobre la base de 1 dólar tipo vendedor: 1.320\$ ley 18.188 (30 de junio de 79). Esta información procede de Mónaco (1994).

<sup>7</sup> Para diciembre de 1990, la deuda del complejo se estimaba en dieciséis millones de dólares, esto sin contar los costos derivados de los juicios que se mantenían con los concesionarios y las constructoras, lo que había llevado al gobernador Antonio Cafiero a proponer su privatización. Caligaris Hugo (1990), "Punta Mogotes. Los complejos del gigante", diario *La Nación*, Buenos Aires, 22 de diciembre de 1990.

<sup>8</sup> Este ente se había creado por Decreto Provincial N° 576 y Ordenanza Municipal N° 4558, por convenio entre municipio y provincia en 1979, con el objetivo de realizar la estación terminal de micros, un parque temático, el acuario y la urbanización de Punta Mogotes. Los fondos que se esperaba recaudar del complejo se utilizarían en las otras obras previstas. En esta sociedad, que luego pasó a constituir la Administración Punta Mogotes, el municipio participó en derechos y obligaciones con un 33%, mientras la Provincia retuvo el 66%.

<sup>9</sup> Para julio de 1985, 17 de los 24 concesionarios mantenían algún pleito jurídico con la Administración Punta Mogotes o el Estado provincial. Para mayores complicaciones durante ese año se verificaron, por la erosión marina, importantes reducciones en las superficies de las playas localizadas en el sur del complejo, lo que obligó la intervención de la Dirección de Hidráulica para la construcción de defensas.

<sup>10</sup> En particular durante la intendencia de Mario Russak (1978-1980). Este recuerdo de su 'gestión obrera' fue probablemente lo que le permitió ganar las elecciones en 1991 liderando la Unión del Centro Democrático en el ámbito local (Tabla 1).

<sup>11</sup> "Una Semana en la Municipalidad. ...Y ya tenemos el presupuesto", Tercera Sección, Página 1, diario *La Capital*, Mar del Plata, 17 de febrero de 1985.

<sup>12</sup> Entre 1976 y 1989 se incrementó la planta de personal, con una tasa de crecimiento anual (5,15%) por encima de la que registraba la población (2,95%). Los grupos ocupacionales de mayor aumento fueron el de docentes y técnicos, sobre todo el primero se multiplicó por cinco, debido a la incorporación de servicios educativos, de protección a la minoridad y asistencia alimentaria. Entre 1983 y 1987 la planta total entre contratados y temporarios pasó de 3.886 a 4.219 empleados. Fuente: Propuesta para la capacitación permanente del personal municipal. Municipalidad del Partido de General Pueyrredón, Mar del Plata, diciembre de 1989.

<sup>13</sup> Sobre la base del convenio firmado el 30 de septiembre de 1976 por los municipios de la Provincia de Buenos Aires y la Dirección de Turismo Provincial se emite el Decreto N° 4916-76, que cede al Partido de General Pueyrredón “la administración, explotación, uso y goce de las unidades turísticas y de todas las playas y riberas marítimas del citado partido”. Sólo quedaban fuera de esta cesión el sector ribereño entre las playas del puerto y Punta Cantera (luego bajo el control de la Sociedad de Estado Proyectos Especiales para la construcción del Complejo Punta Mogotes) y la mayor parte del Edificio Rambla Casino. El sector de Punta Cantera entre el Balneario Portal del Sol y el Balneario Mariano (límite con el sector de playas privado) fue cedido por la Sociedad de Estado en diciembre de 1987 sobre la base del Decreto Provincial N° 10.838 (7-12-1987).

<sup>14</sup> La ordenanza N° 6847 (3-7-1987) exceptúa de los derechos de construcción a los apart-hoteles, hoteles 4 y 5 estrellas y salas con destino a convenciones nacionales e internacionales.

<sup>15</sup> Barili (1964: 276).

<sup>16</sup> Roberto O. Del Valle (citado por Lagrange, 1993).

<sup>17</sup> Relevamiento y propuesta base de remodelación del sector Balnearios Playa La Perla, Dirección de Servicios Turísticos, Departamento de Programación Turística y Recreativa, Secretaría de Turismo, Municipalidad de General Pueyrredón, 1980.

<sup>18</sup> Las obras comprendían específicamente la remodelación de Sur a Norte de los espigones 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 11. El costo estimado del proyecto al 1-9-85, según información publicada en medios de prensa (“El espigón 0”, en el diario La Capital, Mar del Plata, 11-9-85). En este sentido merece destacarse la relación con el costo del complejo –inicialmente– a cargo de los adjudicatarios que para la fecha era estimado en 2.000.000 de australes.

<sup>19</sup> La construcción de los espigones respondió a una ingeniería novedosa que ya había sido probada entre 1976 y 1979 con relativo éxito en la ‘fabricación de playas’ en los Piletones de Camet. Se diseñaron muelles en te con rompeolas curvos dispuestos siguiendo un patrón en relación con la deriva litoral. Este montaje produce la pérdida de la energía del oleaje y la depositación sedimentaria sobre el fondo marino próximo a la playa. Cabe agregar que estas defensas duras han sido cuestionadas por especialistas por considerar que aumenta el tiempo de residencia de contaminantes y genera procesos destructivos en las costas aledañas al restarle a éstas caudal de arena.

<sup>20</sup> Intervención del edil Aldo Palazzo (UCR). 15a. Reunión. 26-9-85. Solicitud de pase a comisión del Expediente N°1300-D-85. Llamado a licitación para la ejecución y explotación de las unidades turísticas en el Barrio La Perla. Libro de Actas del Honorable Concejo Deliberante. Municipalidad de General Pueyrredón.

<sup>21</sup> En el anteproyecto figuraban entre superficies cubiertas, semicubiertas y descubiertas un total de 21.419 m<sup>2</sup>, el balneario N° 5 finalmente no se construyó.

<sup>22</sup> Bases para el Concurso Nacional de Anteproyectos. Conjunto Balneario Recreativo Playas de La Perla. Secretaría de Turismo. Municipalidad de General Pueyrredón. Mar del Plata, 1985.

<sup>23</sup> Principalmente los voceros de la oposición que presentaron sus dudas y discutieron el proyecto fueron los ediles Ricardo Junco y Julio Benitez pertenecientes al Partido Socialista Democrático (PSD).

<sup>24</sup> Este balneario se localiza a 35 km al sur de Mar del Plata próximo al límite con el Partido de General Alvarado (arroyo Las Brusquitas). Cuenta con un original diseño ya que las unidades de sombra se encuentran sobre terrazas encajadas en el acantilado, y su realización fue complementaria a un loteo y urbanización litoral en la década del 70.

<sup>25</sup> Ya iniciadas las primeras obras en junio de 1987 fue consultado el Jefe del Departamento Distrito VIII (Dirección de Hidráulica), ingeniero Jorge Bidegorry sobre la inquietud de los concesionarios de La Perla ante la no-iniciación de la segunda etapa de obras y el tiempo necesario para la acumulación de arena en las playas. Al respecto los responsables del Departamento de Obras Marítimas respondieron que "por la experiencia recogida en obras ya realizadas, se puede estimar en dos años el lapso necesario para que se llegue a un equilibrio del perfil de playas. Se debe tener en cuenta el carácter estimativo de esta predicción, ya que los procesos físicos en ingeniería de costas son complejos y de carácter aleatorio y las formulaciones teóricas que se puedan realizar al respecto darán resultados sujetos a grandes márgenes de error." Fuente: Nota 33 (9-6-87). Departamento de Obras Marítimas. Distrito VIII. Ministerios de Obras y Servicios Públicos. Provincia de Buenos Aires. Expediente N° 10.101-6-85 Al..01.

<sup>26</sup> A respecto se puede consultar la historia de las familias que construyeron y explotaron los primeros balnearios en La Perla en el trabajo de Zuppa (1999).

<sup>27</sup> El 14 de junio de 1985 el gobierno Nacional lanzó el Plan Austral a iniciativa del ministro Juan Sourrouille, congelando precios y salarios, y regulando las tasas de interés y el tipo de cambio, estableciendo una relación de 1 Austral : 0,80 U\$S. Sobre la base de esta relación el costo en dólares de la obra fue de 1.600.000. En el caso de las defensas costeras en La Perla a cargo de la Dirección de Hidráulica, manteniendo la misma relación el costo fue de 960.000 dólares. Sin embargo, cabe decir que el mismo cómputo y presupuesto de la obra fue motivo de debate y de diferentes métodos para el cálculo.

<sup>28</sup> El proyecto seleccionado para la ejecución y dirección de obras fue el presentado por el estudio de los arquitectos Clorindo Testa, Juan Genoud, y Osvaldo Álvarez Rojas.

<sup>29</sup> Los concesionarios en este sentido realizaron presentaciones desde el 20 de octubre de 1986 en donde manifestaron que al momento del contrato los costos estimados para cada balneario no superaban los 350.000 australes, tomando como referencia el anteproyecto. La precisión de este guarismo era importante porque de él dependían las garantías de obra a depositar y los honorarios profesionales a pagar a los arquitectos.

30 ESTUDIO DE SUPERFICIES A CONSTRUIR Y COSTOS DE LOS BALNEARIOS DE LA PERLA

Balnearios	Superficies Ponderadas (metros <sup>2</sup> )*			Precio		Precio estimado al 30-1-87
	Incremento			Estimado a la licitación 15-7-85	Presupuestado por el estudio al 30-7-86	
	Anteproyecto	Proyecto	%			
1	1.505	1.897	25,88	803.933	829.644	1.429.972
2	1.847	2.174	17,7	838.502	865.318	1.491.460
3	2.162	2.695	24,65	840.656	867.541	1.495.291
4	2.182	2.150	-1,47	910.752	939.880	1.619.974
5	1.718	2.121	23,46	959.610	990.300	1.706.879
Total	9.416	11.037		4.353.453	4.492.683	7.743.576

Fuente: informe referente al precio de las construcciones a emprender en los balnearios de Playa La Perla. Subsecretario de Obras y Servicios Públicos Luis A. Rateriy. Nota del 19 de mayo de 1987-

\* Se trata de superficie ponderada a los efectos de calcular los costos de la obra (incluye cubierta, descubierta y semicubierta).

<sup>31</sup> Por Decreto N° 0900 del 10 de abril de 1987 el intendente Ángel Roig (UCR) rechaza el pedido sobre la base del dictamen de Dirección General de Asesoría Letrada.

<sup>32</sup> Sesión del 8-7-87. Autorizando al DE a renegociar los contratos del Sector La Perla. Expediente N° 1250-D-87. Libro de Actas del Honorable Concejo Deliberante. Municipalidad de General Pueytrédón.

<sup>33</sup> Formulan Planteo de revisión de cláusulas sustanciales del contrato de concesión de obra pública. Solicitan audiencia. Formulan reserva. Presentación dirigida al Presidente del HCD Julio Barboza. Estudio doctores Letamendía – Abal.

<sup>34</sup> Informe del asesor Dr. José Fernández. Área Asuntos Administrativos. Asesoría Letrada, 2-6-87. Expediente Municipal N° 1300-D-85. Llamado licitatorio de la ejecución y explotación de cinco unidades balnearias en el barrio La Perla. Pliego de Bases y Condiciones. Folios 313 a 316.

<sup>35</sup> El estudio de los arquitectos Clorindo Testa, Juan Genoud, y Osvaldo Álvarez Rojas a juicio de los concesionarios se había retrasado en la entrega de los planos definitivos. El estudio finalmente renunció a dirigir la obra en mutuo acuerdo con las empresas concesionarias, dejando en claro que no aceptaría alteraciones a la esencia del proyecto original.

<sup>36</sup> "Vamos a garantizar la obra de La Perla. De dos concejales radicales", diario *La Capital*, Mar del Plata, 4 de julio de 1987, página 9.

<sup>37</sup> El concejal Luis Guerrero entabló un debate en los medios de prensa con ediles del radicalismo. Se presentaba como primer candidato del Movimiento Línea Popular acompañando al exintendente Mario Russak.

<sup>38</sup> En el año 1987 la Dirección de Hidráulica no completó por falta de fondos las defensas costeras en playas de La Perla y la Zona Norte, solicitando a la MGP que se hiciera cargo de las obras. Los muelles allí construidos se completaron en la década del 90. La agencia dedicó sus esfuerzos en ese momento a controlar las inundaciones en la Cuenca del Río Salado. Acta de la reunión de la “Comisión Mixta de Playas y Puerto” con funcionarios provinciales y nacionales. Mar del Plata, 6 de Agosto de 1994.

---

Este trabajo contó para el acceso a las fuentes con la valiosa colaboración de funcionarios y personal de la Municipalidad de General Pueyrredón, en especial Referencia Legislativa (Concejo Deliberante), la Dirección de Estadística (Secretaría de la Producción), la Subsecretaría de Medio Ambiente, la Dirección de Recursos Turísticos (Secretaría de Economía y Hacienda) y el Ente Municipal de Turismo.

## Anexos

TABLA 1: RESULTADOS ELECTORALES EN EL PARTIDO DE GENERAL PUEYRREDÓN  
1983-1991.

Alianza, Frente o Partido	1983	1985	1987	1989	1991
Acción Popular de Liberación					2.316
Alianza del Centro		7.592		24.719	
Alianza Demócrata Socialista	17.226				
Alianza Federal	1.411				
Frente Amplio de Liberación			2.445		
Frente del Pueblo		3.368			
Frente Independiente					11.531
Frente Justicia Social					2.983
Frente Justicialista de Liberación		12.885			
Frente Justicialista de Unidad Popular				90.968	62.602
Frente Justicialista Renovador			58.534		
Frente Renovador		49.645			
Izquierda Unida				6.591	
Movimiento al Socialismo	352		626		1.771
Movimiento de Integración y Desarrollo	20.225		1.236		
Movimiento Dignidad Nacional					4.293
Movimiento Línea Popular			45.089		
Partido Blanco de los Jubilados				10.506	
Partido Comunista	3.025				1.536
Partido Demócrata Cristiano	962				
Partido Demócrata Progresista		618			
Partido Federal		2.893			
Partido Intransigente	6.486	17.290	2.972		
Partido Justicialista	53.962				
Partido Obrero	411	616	496	1.236	856
Partido Renovador					1.892
Partido Socialista Popular	3.680				
Unidad Socialista		33.853	48.262	49.371	20.677
Unión Cívica Radical (*)	115.304	106.596	75.040	78.500	54.982
Unión del Centro Democrático	868		2.746		76.445
Unión Vecinal Independiente			13.356		11.577
Otros	1.686	1.443	996	1.107	1.655
En blanco	11.258	3.087	4.184	12.262	8.235
Anulados	916	1.879		1.571	2.661
<b>TOTALES (*)</b>	<b>237.772</b>	<b>241.765</b>	<b>255.982</b>	<b>276.831</b>	<b>266.012</b>

Fuente: Centro de Información Estratégica Municipal, Mar del Plata, febrero de 1999.

(\*) Cifra definitivas (\*\*) no se consignan a aquellas agrupaciones políticas que no registran votos o presencia comunal

TABLA 2: CONDICIONES DEL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES. LICITACIÓN DE BALNEARIOS BARRIO LA PERLA

Plazo de obra	a efectuarse entre 15-4-86 y el 15-10-87 (19 meses)
Duración de la concesión	del 15-6-85 al 15-6-2000 (15 años)
Canon base anual	10% sobre ingresos totales. Período de gracia de 4 años.
Monto de obra total	2.000.000 de Australes (Valor al 1/9/85). Dato estimado según estudios económicos de la Secretaría de Turismo <sup>27</sup> .

Fuente: Expediente Municipal N° 1300-D-85. Llamado licitatorio de la ejecución y explotación de cinco unidades balnearias en el Barrio La Perla.

TABLA 3: EMPRESAS CONCESIONARIAS DEL SECTOR LA PERLA (ADJUDICACIÓN 1985).

Salvi Hnos SRL	Balneario N°1
Sebastian Michel SRL	Balnearios N°2 y N°3
Ramon Berdasco Álvarez	Balneario N°4
Ramon Berdasco Álvarez	Balneario N°5

Fuente: Expediente Municipal N° 1300-D-85. Llamado licitatorio de la ejecución y explotación de cinco unidades balnearias en el Barrio La Perla.

TABLA 4: CAMBIOS EN LAS CONDICIONES CONTRACTUALES ENTRE LA MUNICIPALIDAD Y EMPRESAS CONCESIONARIAS DE LA PERLA.

Puntos acordados	Contrato original	Renegociación del contrato
		31-7-87 Inicio de obras
Plazo de las obras	15-4-86 al 15-11-87	30-11-88 Primera etapa: servicios nivel de playas
	Duración 19 meses	30-10-87 10% de la obra
Ajuste de canon	Índice de precios minoristas INDEC	30-10-89 Segunda etapa: conclusión de edificios
		30-10-90 Entrega de la obra completa y habilitada
Plazo de gracia	4 años	Ajuste por variación de tarifas de unidades de sombra (Base Temporada 1986-1987).
Tarifas	Liberadas a partir del cuarto año	8 años
		Se deroga la liberación de tarifas. Presentación anual para autorización del cuadro tarifario.

Otras condiciones pactadas:

Los concesionarios se comprometen a no interferir con el movimiento necesario para la construcción de espigones y a hacerse cargo de la seguridad de los usuarios.

Se amplían las superficies para la instalación de unidades de sombra durante la construcción.

Se ratifica la obligación de contratar al estudio ganador.

Para el balneario 5, los plazos corren a partir de la construcción del espigón correspondiente.

Fuente: Expediente Municipal N° 1300-D-85. Llamado licitatorio de la ejecución y explotación de cinco unidades balnearias en el Barrio La Perla. Expediente Municipal N°1250-D-87. Autorizando al DE a renegociar los contratos del Sector La Perla.