

## “ENTRE EL ESTADO, LA PLAYA Y LA PARED”. TRAMAS Y CONFLICTOS DE LA “POLÍTICA DEL CEMENTO” EN LOS COMPLEJOS BALNEARIOS DE PUNTA MOGOTES Y LA PERLA, MAR DEL PLATA.

Facundo Martín Hernández  
CONICET – CIGSA (UNMdP)  
[fmhernandez12@yahoo.com.ar](mailto:fmhernandez12@yahoo.com.ar)

### RESUMEN:

Durante más de un siglo, las playas marítimas bonaerenses se han consolidado como un recurso turístico fundante de múltiples asentamientos que irrumpen en una región en la que prima una matriz de desarrollo ligada al modelo agroexportador. En los destinos turísticos de cualidades masivas, el proceso de apropiación de la playa se realizó mediante la emulación de formas urbanas, con el fin de generar una renta turística. El *complejo balneario* es la formación espacial urbano-turística más densa, en la que se impone un paisaje de “cemento”. El objetivo del presente trabajo es analizar el desarrollo de dos complejos de Mar del Plata: Punta Mogotes y La Perla, indagando sobre la trama y los conflictos desde la oficialización del proyecto y edificación hasta la situación actual, comparando los casos desde una perspectiva diacrónica. Como buena parte de las costas están bajo administración estatal, este se transforma en actor medular debido a las obras públicas que permiten la incorporación al mercado turístico y a que dictamina las normas que garantizan la explotación turística y la propiedad privada temporal de sectores de playa, mediante concesiones. Por tal motivo, el objetivo complementario al primero, es exponer las responsabilidades que tienen los diferentes actores que dominan el proceso, evaluando qué tipo de lógicas entran en tensión con los intereses generales de la población local y turística. Para tales fines, se efectuaron trabajos de campo, entrevistas, relevamientos cartográficos y satelitales, y se recabaron datos e información de los balnearios y de los periódicos locales.

**PALABRAS CLAVE:** balnearización urbana – privatización – unidades de sombra – paisaje costero – Mar del Plata.

### 1. INTRODUCCIÓN

El sector de la costa marítima de la provincia de Buenos Aires (PBA) comprendido entre Punta Rasa y Pehuen C<sup>1</sup> conforma una unidad regional que está definida, *a priori*, por las cualidades geofísicas que definen el litoral como ambiente y área de transición entre el medio terrestre y el marino. No obstante, su construcción como región inserta en otra (sub-región) nace de la historia social, es decir, de un pasado vivido en común por una comunidad que se asentó y ocupó las márgenes costeras a partir de que se consolidaban núcleos urbanos que tenían como principal función ser los destinos turísticos de miles de argentinos, configurándose un territorio disímil a los centros rurales de la Región Pampeana. En efecto, la costa marítima bonaerense es reconocida como territorio que amerita diferenciarlo de la matriz agro-ganadera pampeana no sólo por las cualidades ecosistémicas, sino también porque su construcción territorial toma una

---

<sup>1</sup> La misma está compuesta por 38 localidades turísticas diseminadas en 730 kilómetros de costas aptas para la práctica de “sol y playa”, que nuclean a más de 900mil habitantes y reciben anualmente a más de 10 millones de turistas (INDEC, 2015).

trayectoria diferente a la ruralidad circundante. Un aspecto que justifica pensar este sector costero en términos regionales es que la formación de agentes económicos y su estructuración en sectores sociales, así como la génesis y desarrollo de las contradicciones y conflictos que se manifiestan, son diferentes a los que se presentan en el territorio rural pampeano<sup>2</sup>.

Mar del Plata<sup>3</sup> es el asentamiento en el que se inaugura este proceso de ocupación del espacio litoral. Su fundación en 1874 y la primera temporada oficial de verano en 1886-1887 marcan el hito o *pacto fundacional* (Bozzano, 2009) sobre el que se instauró una novedosa relación, hasta entonces inédita a escala nacional, entre *Sociedad - Naturaleza*, dada por la incorporación de la playa como recurso turístico y económico (Mantobani, 2004). Esta particularidad derivó en la ocupación material de sectores de playa, que se desarrolló, por lo general, en forma proporcional al proceso de urbanización<sup>4</sup>.

En lo que respecta a transformaciones territoriales derivadas del turismo litoral, una de las formas más densas de ocupación y uso del suelo playero son las construcciones de complejos que albergan múltiples unidades comerciales que ofertan bienes y servicios a los usuarios. Estos complejos emulan el paisaje urbano, aparentan una continuidad. En la región, se edificaron únicamente en Mar del Plata, debido a que cuánto mayor es el flujo turístico, mejores son las condiciones para la reproducción en el *espacio playero* de este tipo de instalaciones. El interés y la importancia de estudiarlos radican en la naturaleza contradictoria de estas formaciones espaciales respecto a su funcionalidad, y las problemáticas y conflictividades derivadas entorno a su construcción, remodelación y explotación. Por tal motivo, se eligieron dos casos de Mar del Plata que atestiguan sobre la trama socio-espacial que se ciernen sobre la incorporación de los complejos balnearios como parte integral del desarrollo urbano-turístico de las áreas costeras. El objetivo es analizarlos como escenarios conflictivos desde una perspectiva diacrónica que contribuya a entender los procesos dentro de contextos y coyunturas políticas y económicas; y exponer las responsabilidades que tienen los diferentes actores que dominan el proceso, evaluando qué tipo de lógicas entran en tensión con los intereses generales de la población local y turística.

El trabajo se divide en dos partes, la primera es una referencia breve a cuestiones teórico-conceptuales: 1- la delimitación de lo que se entiende como *balnearización*; 2-el rol del Estado en dicho proceso; y 3- cómo se configura espacialmente la *interfase playa-urbanización*. Se cierra esta parte del trabajo con la metodología empleada. La segunda parte es la presentación de los dos casos de estudio y su análisis, para finalmente cerrar el artículo con reflexiones abiertas.

## 2. MARCO TEÓRICO-CONCEPTUAL

---

<sup>2</sup> Los intereses contrapuestos entre localidades turísticas y pueblos rurales motivó la reconfiguración geopolítica del territorio político-administrativo de la PBA al crearse, a fines de la década de 1970, cuatro municipios: La Costa, Pinamar, Villa Gesell y Monte Hermoso (Decretos 9024/78 y 9245/79). Estos agruparon los asentamientos turísticos que formaban parte, hasta la sanción de los decretos fundantes, de municipios abocados a la economía rural (General Lavalle, General Madariaga y Coronel Dorrego).

<sup>3</sup> La primera temporada oficial es coincidente con la llegada del ferrocarril que permitió el transporte en número de familias porteñas a Mar del Plata, hasta ese entonces los pocos viajes se hacían en carruajes.

<sup>4</sup> La tendencia a la densificación de ocupación y multiplicación de usos del suelo en la franja costera es el resultado de que dicho espacio es donde se reproduce una planta urbana con doble funcionalidad y temporalidad: residencial permanente y temporaria (para el turista), a lo que se suma la instalación de infraestructuras en la playa para ofertar diferentes servicios en su superficie. Por lo general, donde hay un proceso denso de ocupación y uso urbano-turístico en la costa también se presenta un proceso denso de ocupación y uso en la playa.

Lo que suscita interés conceptual en el presente trabajo es enmarcar, dentro de un único proceso socio-espacial, las inversiones que realizan el sector privado y público en las playas para crear infraestructuras que soporten la oferta de bienes y servicios ligados al turismo de “sol y playa”. Es decir, definir cómo a través de un determinado uso específico de la playa, la misma se produce como espacio social. Para dar cuenta del proceso de apropiación, producción, explotación y reproducción turística en las playas, el concepto de *balnearización*, en su instancia descriptiva y elemental, resulta idóneo<sup>5</sup>. Se trata de un concepto en construcción (y poco debatido) que fue introducido al campo temático por Mantero (2006), quién lo desarrolla como espacialidad emergente y congruente con el modelo turístico que prima en una localización litoral, en la que se establece una modalidad de uso y goce de la playa que implica la adopción de una práctica social específica que consiste en permanecer en la misma con fines recreativos y/o de ocio. Para el autor, así se genera y se expande la opción, requerida en la demanda y dispuesta en la oferta, de reproducir en el *espacio playero* servicios y objetos asociados a una “presencia cotidiana de duración variable y adecuada a un clima estival de condiciones inciertas” (Mantero, 2006, 177). Mantero (2006, 178) homologa su propuesta conceptual a las *unidades balnearias (ub)*, que tienen como principal característica la oferta de *unidades de sombra (us)* que parcelan la superficie de la playa: “la casilla, la sombrilla, la carpa, a modo de extensión de la vivienda individual, plantean modos originarios y perdurables de instalación en la playa (...) conformando la unidad de balneario”. Se instalan morfologías similares a las urbanas en la playa, incluso las *ub* comercializan sus *us* a través de planos con una trama de forma ortogonal, donde el agrupamiento de carpas son las parcelas y los pasillos los corredores que separan las *us* y permiten la circulación por el predio (ver Imagen 1).

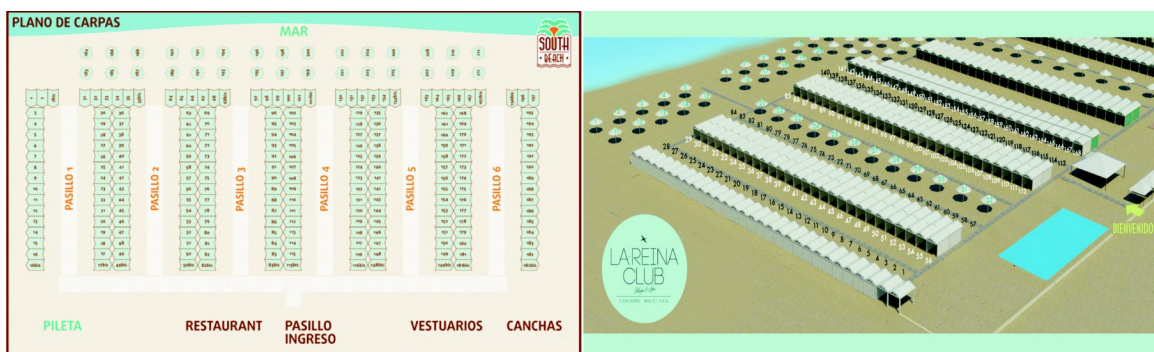


Imagen 1. Plano de us en balnearios de Mar del Plata (South Beach y La Reina Parador).

Fuente: South Beach y La Reina Parador.

Nuestra propuesta es ampliar y esquematizar la delimitación propuesta por Mantero (2006) en lo que se refiere a la *balnearización*, a la luz de que en las últimas décadas se presenta la tendencia a diversificar las actividades y servicios “de playa” y “en la playa”, densificando el espacio de objetos en los que se realizan tales acciones, disipando ciertos límites fijados en la definición referenciada. En primer lugar, entendemos la *balnearización* como todo proceso de ocupación de la geografía de la playa tendiente a ofertar un servicio o un bien que satisfagan necesidades de recreación, ocio y permanencia. No se trata únicamente de “ser y estar” en la playa (Mantero, 2006, 177)

<sup>5</sup> La cualidad que distingue la tipología “sol y playa” de los demás productos turísticos, son las formas combinadas de interacción del turista con el mar (“baños de mar”) y con la radicación solar (“baños de sol”).

sino que es el “consumir” en dicho espacio lo que define la esencialidad del proceso de *balnearización*. En esta línea, implica la producción de espacios económicos en los que se generan una *renta diferencial (tipo 1)* sustentadas en el aprovechamiento de la centralidad de la playa como atractivo turístico principal que aglutina turistas y usuarios locales (potenciales consumidores). Esto posibilita a que toda transacción comercial efectuada por un producto adquirido o servicio prestado en el *espacio playero* tenga un sobreprecio que permite la obtención de sobreganancias a los beneficiarios de los derechos de explotación del recurso turístico.

Cada inversión privada y pública que reproduce la *balnearización* es una acción tendiente a crear y captar *rentas monopólicas*. Por un lado, la unicidad, autenticidad, particularidad y especificidad<sup>6</sup> de una playa en el mercado puede radicar en sus condiciones naturales preexistentes: vegetación, transparencia de sus aguas, vista panorámica, presencia de un accidente geográfico, u otras cualidades que la “embellezcan” ante la mirada (subjetivada) del turista (Urry, 2002). Por otro lado, por adolecer de las cualidades mencionadas, la ventaja comparativa se puede alcanzar a través del medio construido: piletas de grandes dimensiones, parques marinos, hoteles-spa de playa, restaurantes con vista al mar, muelles, etc.

Más allá de la permanencia de ciertas cualidades o condiciones naturales, que interesan al capital para sus fines reproductivos, el proceso que estamos definiendo agrieta la primera naturaleza (costera) que permitió, por sus atributos primarios, la producción de espacios turísticos. Recordemos que, como subraya Harvey (2016, 242), “las características y los elementos naturales son agentes activos en todas las etapas del proceso de acumulación de capital”. Esto se evidencia en el momento que la relación con la naturaleza empieza a ser crecientemente regulada por las instituciones sociales reproductoras del orden social vigente<sup>7</sup> (Smith, 2008), como lo son las dependencias administrativas que fijan las condiciones (normas) sobre las cuáles se cede una superficie determinada del espacio playero para los fines gananciales de los empresarios.

Otro punto que nos diferencia de Mantero (2006) es que las *ub*, desde nuestra perspectiva, son una posibilidad de balnearización entre otras, pero no es la única generadora de espacialidades de este tipo. La necesidad expansiva del capital y su capacidad de inventiva y renovación han diversificado los servicios y bienes que se ofertan en una playa. Por tal motivo, consideramos que toda materialidad desarrollada en la playa con fines turísticos es parte del proceso de balnearización. Lo que separa realmente “lo urbano” de “lo balneario” son los objetos que están dentro de la planta urbana y los que no. Un hotel-resort de playa “desanclado” de lo urbano forma parte de la playa, ha sido construido compartiendo el mismo espacio que el atractivo turístico. En definitiva, el tipo espacialidad producida por la *balnearización* es el resultado de las

---

<sup>6</sup> Según Harvey (2014) éstas son las condiciones generales que sostienen la capacidad de captar rentas de monopolio.

<sup>7</sup> Es importante remarcar que aunque producto de la *balnearización* la playa pierda buena parte de sus cualidades físicas, no puede ser destruida en su totalidad, de lo contrario se estaría gestando la liquidación de las condiciones necesarias para la reproducción del capital turístico y el proceso entraría en una contradicción ineludible que conduciría a un estadio de irrealización (la segunda contradicción del capitalismo según O'Connor, 1992). De hecho, cuando la superficie de playa se encuentra amenazada, generalmente por procesos erosivos, o afectada por contaminación, el Estado interviene en el territorio a través de una serie de obras que detengan o reviertan los procesos de degradación y contribuyan a la acumulación de la arena y extensión de la playa –obras de defensa costera- o al saneamiento ambiental.

diversas necesidades que el turista o usuario demanda que sean satisfechas en la playa, ya sean las más básicas y vitales como las que no lo son, como las instaladas por moda.

Como parte del proceso de balnearización, los *complejos balnearios* son formaciones espaciales que al tratarse de un agrupamiento denso de unidades comerciales y balnearias, reproducen un paisaje urbano que obtura la vista al mar. Por lo general, este tipo de instalaciones son construcciones elevadas que se edifican sobre la playa, sustituyendo el suelo arenoso por el cemento, en el que se levantan unidades edilicias como “muros de concreto” que separan en forma terminante la playa, como hecho físico (la arena), del resto. Los complejos no son un proceso urbano en términos estrictos, pero se trata de una política de “cemento” en tanto que para que se acumulen ganancias y se acelere la tasa de rotación del capital, se modifica radicalmente el suelo playero, al construir sobre el mismo objetos ligados a la urbanidad que debilitan las amenidades del paisaje costero pero que, al mismo tiempo, refuerzan la posibilidad de generar *rentas diferenciales (tipo 2)*. A su vez, las *us* que se extienden por la playa es una penetración de la racionalidad inmobiliaria sobre el espacio. Los complejos balnearios es la diversificación de la oferta de variados servicios y bienes en las playas: su “complejización”. Así como hemos remarcado que algunas playas se valen de sus condiciones geofísicas para generar rentas diferenciales, en el caso de los complejos esto se logra a través del espacio construido o de la combinación de ambos.

Introducidos al concepto *balnearización*, nos parece importante subrayar el rol del Estado en la legitimación y desenvolvimiento de este proceso, como habilitante y constructor. En primer lugar, cabe destacar que si la contradicción entre intereses particulares y comunitarios da lugar al Estado (Harvey, 2011), en el caso del proceso estudiado, esto se pone en evidencia cuando la balnearización implica la desposesión de los espacios públicos fijados constitucionalmente, como las áreas costeras marítimas, para ponerlas bajo explotación turística, acción que conduce a una privatización mediante diferentes instrumentos legales. Por ejemplo, *ub*, hoteles, restaurantes u otros rubros comerciales, son desarrollados y operados para el lucro privado mediante la cesión de espacios públicos -*acumulación por desposesión* (ver Harvey, 2004). Por tal motivo, en toda la región costera bonaerense, por el negocio que representan las concesiones al capital privado se presenta una competencia entre “pretendientes”, en el que arbitra el licitador<sup>8</sup> (el Municipio). Pero precisamente porque el Estado debe asumir una existencia “independiente”, para garantizar el bien común, se convierte en un ámbito de un poder ajeno, en el que se transan influencias, por medio del cual se puede dominar a individuos y grupos (Harvey, 2011) y geografías. Para que la iniciativa privada en la *balnearización* prospere es necesario el Estado, porque es responsable de la mayor parte de las infraestructuras construidas que vehiculizan el desarrollo turístico, y de las superestructuras instaladas por el aparato técnico-administrativo que legitiman el modelo de producción socio-espacial.

Por último, a nivel conceptual, decimos que la conjunción de la urbanización con la balnearización en los litorales marítimos constituye lo que Dadon (2012) entiende como *franja costera urbana-turística (cut)*. En tal espacio, se acumulan inversiones públicas y

<sup>8</sup> Las concesiones del Estado para que se desarrolle una balnearización mercantil pone en evidencia que el “capitalismo estatal” no es un fenómeno ligado únicamente a los primeros años de las formaciones socio-espaciales capitalistas (Harvey, 2011). Se preserva su existencia, al ser el artífice de todas las instituciones necesarias para resquebrajar la unidad inicial de la naturaleza (Smith, 2008) costera, al redactarse las leyes y demás normas que expresan las reglas de cómo y quiénes pueden explotar, en este caso, las playas.

privadas que pueblan la franja litoral de objetos urbano-turísticos en los que se realizan acciones tendientes a garantizar y reproducir las ganancias derivadas del sector inmobiliario y turístico, o sus formas combinadas<sup>9</sup>. Esta lógica de reproducción espacial del capital turístico-inmobiliario, se sustenta en un modelo de *gobernanza urbana empresarial*, que promueve una sinergia en el proceso de urbanización que instala condiciones que permiten la obtención de rentas de monopolio por parte de intereses privados y poderes estatales (Harvey, 2014). En efecto, esta franja espacial urbana-turística es donde concurren los agentes económicos que pugnan por explotar y beneficiarse de las ventajas competitivas y comparativas por localización, sobre todo las de proximidad a las playas más frecuentadas por el turismo y al mar como variable visual, y por la preexistencia de servicios urbanos básicos y no básicos –*renta diferencial urbana tipo 1-*. Por tal condición, la *franja cut* es, en asentamientos ligados al turismo de “sol y playa”, donde se manifiesta con mayor notoriedad la necesidad expansiva del capital, tendiendo los actores que gobiernan el proceso de urbanización y balnearización a presionar sobre el espacio disponible densificando el uso con construcciones de mayor elevación, en el primer caso, y avanzando sobre el espacio público con equipamiento comercial en el segundo –*renta diferencial urbana tipo 2-*. Esta cualidad crea un polo de demanda de trabajo, para la edificación de los objetos urbanos y/o turísticos o para el funcionamiento de los servicios ofertados, movilizándose una fuerza laboral hacia la *franja Cut* que, generalmente, no reside en la misma. De esta fuerza de trabajo, se extrae una plusvalía urbana y balnearia que es la fuente de la riqueza apropiada por los propietarios de los medios de producción turística.

### 3. METODOLOGÍA

Metodológicamente, en esta instancia de la investigación, se trabajó con un relevamiento de documentos municipales: pliegos de obra pública, planos de obra, informes municipales e información suministrada por el Ente Municipal de Turismo (EMTur) y la Administración de Punta Mogotes (APM). También, se obtuvieron datos de notas periodísticas de época del Archivo Histórico del Museo Mitre. Debido a la cantidad de información recabada, la misma fue seleccionada para los fines del presente trabajo.

La finalidad del análisis de la información radica en obtener detalles sobre la historia, actualidad y proyección de los complejos La Perla y Punta Mogotes. Además se realizó un digesto analítico de las normas actuantes en los procesos estudiados. Se suma, trabajos de campos realizados en forma sistemática desde el año 2007 en el que se relevan la cantidad de *ub*, *us* y demás servicios ofertados, consultando todas las temporadas estivales, por vía telefónica y correo electrónico, los costos de carpas y sombrillas. Esto último, para tener una dimensión, aproximada, de la renta potencial que pueden generar los balnearios mediante el alquiler de las *us*.

Se efectuaron entrevistas informales a obreros de la construcción que fueron contratados para la edificación de los complejos y que brindaron información sobre ciertas irregularidades que podían observar y vivenciar en su cotidiano trabajo. Para el caso de Punta Mogotes fueron cinco los entrevistados y cuatro para el caso de La Perla. Debido al carácter de denuncia que tiene el relato, a todos ellos se les garantizó su anonimato.

---

<sup>9</sup> Las formas combinadas se manifiestan, por ejemplo, cuando una edificación se transforma en un medio de producción para el turismo (hoteles, complejos de departamentos, etc.).

Se realizaron relevamientos fotográficos en ambos complejos y se utilizaron imágenes satelitales del programa Google Earth para dimensionar la expansión de las construcciones y el parcelamiento sobre la arena. Con los trabajos de medición realizados en el terreno (año 2015), y las imágenes satelitales se obtuvieron datos cuantitativos relevantes del proceso estudiado. Estadísticamente, fueron consultados los boletines municipales del partido de General Pueyrredón para obtener los datos de los flujos turísticos por temporada en Mar del Plata; a lo que se suma datos del Instituto Nacional de Censos y Estadísticas (INDEC) sobre la población de la ciudad y del Banco Central de la República Argentina (BCRA) el proceso hiperinflacionario de fines de la década del 80'.

#### 4. PRESENTACIÓN DE LOS CASOS DE ESTUDIO: LOS COMPLEJOS BALNEARIOS “LA PERLA” Y “PUNTA MOGOTES”

Punta Mogotes y La Perla son dos de los tres complejos balnearios existentes en Mar del Plata<sup>10</sup>. Esta ciudad es la expresión socio-espacial actual más cabal del turismo de masas en la Argentina y su construcción territorial, como tal, es producto de una historia local supeditada a la coyuntura nacional que, históricamente, se desenvuelve en el centro del poder económico y político del país: Buenos Aires. En su etapa fundacional, a fines del siglo XIX, Mar del Plata era una “estación de baños” para las elites, un espacio geográfico de distinción social ligado al ocio, la recreación, la salud (talasoterapia) y la sociabilidad entre familias de clase alta. La *franja cut* se configuró emulando las villas balnearias europeas por el estilo de arquitectura, sobre todo el normando. El proceso de turistificación se centró en la Playa Bristol a través de la construcción de diferentes instalaciones que contribuyen a relacionar al hombre con el medio costero: *las ramblas*<sup>11</sup>.

A medida que crecía la clase media en el país a principios del siglo XX, familias de ese sector, concentradas en Buenos Aires, viajaban a Mar del Plata, alojándose en los hoteles más económicos, ubicados en la zona norte, actual barrio “La Perla” (Larriaga y Pastoriza, 2011). De esta forma, se fragmentaba el territorio turístico entre aquel que simbolizaba la pertenencia a las elites (Playa Bristol) y el que era asignado a los residentes locales y a los turistas que no pertenecían a las clases altas: La Perla. Estas playas formaban parte de la *Sección Norte* de la rambla de madera, actual complejo “La Perla”. Tal paseo costanero era precario y distaba de la suntuosidad y valor arquitectónico de la rambla Bristol, sobre todo la que se denominó “La Francesa”, proyectando paisajísticamente un fuerte contraste entre una playa y la otra en sólo 500mts de distancia.

A partir de la década del 30', la creciente clase media argentina comenzó a acceder a la práctica turística y desplazar a las elites como soporte de la economía turística y de sus espacios de identidad. Con el peronismo en el poder, el turismo de “sol y playa” en la costa marítima bonaerense comenzó a adquirir cualidades masivas, centrándose el proceso en Mar del Plata. De esta forma, la elite fue desplazada de sus espacios de protagonismo, trasladándose a otras áreas de la ciudad (Playa Grande) o balnearios (Pinamar), incluso extranjeros (Punta del Este). Se instala el predominio de un modelo turístico *popular-masivo* (Hernández, 2010), nutrido por la clase media en términos de

<sup>10</sup> El otro complejo balneario es “Playa Grande”, construido en 1938, en un terreno de 78.000 m2 con 25.000m2 cubiertos.

<sup>11</sup> Como bien señala Urry (2007) estos objetos que permiten el consumo visual del paisaje, en este caso costero, sendo esto uno de los sentidos más importantes sobre el que se fundamenta la práctica del turismo. Cabe aclarar que las ramblas no son construidas únicamente para el soporte de la práctica turística de “sol y playa”, sino que son paseos contemplativos que pueden ser edificados en costas no aptas para la actividad balnearia.

flujo, pero en lo referido a lo simbólico e ideológico pesó más el discurso de que los trabajadores argentinos “conquistaron” el balneario de unos pocos<sup>12</sup>. En esa línea, casi todos los sindicatos del país (cerca del 90%) tenían en la década del 60’ hoteles en la ciudad (Hernández, 2013). El crecimiento turístico se expandió en forma ininterrumpida hasta los años 70’. Es para destacar que en la temporada veraniega previa al golpe militar de 1976, el flujo turístico alcanza el mayor volumen (ver Gráfico 1), después de casi un siglo con una tendencia a crecer, aunque a diferentes ritmos. Las temporadas turísticas subsiguientes presentaron flujos irregulares debido a las crisis socio-económicas inflacionarias, recesivas y de desempleo.

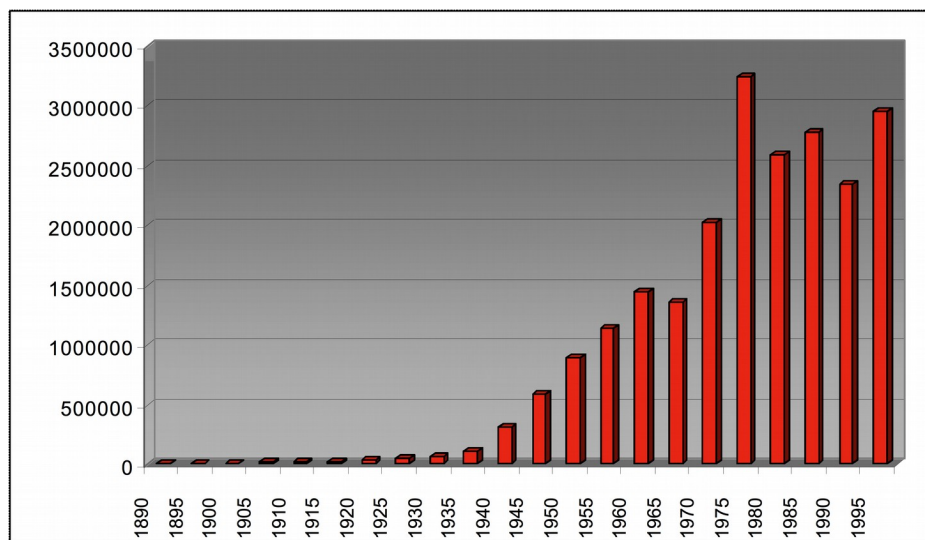


Gráfico 1. Crecimiento de turistas por temporada en Mar del Plata. Serie 1890-1995.

Fuente: EmTur.

En Mar del Plata, el desarrollo de la *franja cut* se hizo en forma *a- intensiva* y *b- expansiva*. Respecto a lo *a- intensivo* las formas espaciales ligadas a las elites eran demolidas para dar paso a otras, en las que una creciente sociedad de consumo, sustentaba en capas sociales más numerosas, satisfacían sus necesidades ligadas a la práctica turística. En las playas marplatenses, esto se tradujo en un mayor volumen de infraestructuras y servicios balnearios. Las playas céntricas como La Bristol, La Popular, Punta Iglesia y La Perla comienzan a ser espacios en el que se concentran turistas y usuarios locales, reproduciendo una ocupación y uso masivo, creando un nicho de negocios al ser todos potenciales consumidores. No sólo fue impositivo el desarrollo, sino que también fue *b- extensivo* en términos espaciales. La geografía litoral de Mar del Plata se presentaba como un recurso a explotar debido a que había diferentes playas que no estaban integradas al mercado turístico. Por la potencialidad escénica, las playas al sur del puerto de Mar del Plata comenzaron a ser puestas en valor a partir de la década de 1970,

<sup>12</sup> La idea de que se conquistaron las vacaciones en la playa (y sobre todo Mar del Plata) para el trabajador, se refleja en el discurso de Juan Perón en 1954, en la inauguración del 1er Festival Internacional de Cine de Mar del Plata: “...Hace diez años visité Mar del Plata [1944] y en ese entonces era un lugar de privilegio, donde los pudientes del país venían a descansar los ocios de toda la vida y de todo el año. Han pasado diez años. Durante ellos esta maravillosa síntesis de toda nuestra patria aglutina en sus maravillosas playas y lugares de descanso al pueblo argentino y, en especial, a sus hombres de trabajo que necesitan descansar de sus servicios. Nuestro lema fue cumplir también acá. Nosotros no quisimos una Argentina disfrutada por un grupo de privilegiados, sino una Argentina para el pueblo argentino...”.



a partir de la intervención directa del Estado en el proceso de balnearización a través de la construcción del Complejo Punta Mogotes entre 1979 y 1981.

A medida que se consolidó un turismo de masas las oportunidades de negocio se ampliaron. Sólo restaba reforzar y ampliar las instalaciones abocadas a la oferta de servicios para incentivar la demanda. Esto se logró introduciendo un proceso acelerado de *destrucción creativa del espacio* (Harvey, 2007) en la que el Estado ocupó un rol protagónico. Esto puede comprobarse con la conclusión de dos obras del Estado: en 1981 el Complejo Punta Mogotes es inaugurado y en 1989 se concluyen las obras del Complejo La Perla, en una de las playas céntricas concurridas.

A partir de las reformas sociales y económicas de la Junta Militar, las dificultades económicas del gobierno democrático instaurado en 1983, la instalación de un modelo neoliberal en los 90' y la quiebra del Estado argentino en el 2001, el turismo comenzó a tener una dinámica signada por la irregularidad. Esto se transfirió a la situación de los complejos balnearios, como puede analizarse en la trama de sus conflictos. La necesidad de reinención turística para sostenerse en el mercado de playas induce a que los objetos instalados sean renovados, entrando (cíclicamente) el Estado como el responsable e inversor de la restauración, es decir, como salvaguarda de los intereses privados que explotan el recurso turístico.

## 5. TRAMAS Y CONFLICTOS EN LOS COMPLEJOS BALNEARIOS

Desde la fundación de Mar del Plata, el Estado vehiculiza el desarrollo turístico a través de diversas obras públicas destinadas a proveer servicios, mejorar la accesibilidad, la circulación y goce por las playas, o potenciar la estética del paisaje y sus panorámicas, contribuyendo de esta forma a atraer inversiones privadas y garantizar la realización del capital. A medida que el turismo adquirió cualidades masivas, se comienza a planificar obras de mayor envergadura. Los complejos balnearios edificados por el Estado son una clara expresión de desarrollar un sistema de objetos arquitectónicos para la explotación turística de la playa a través de concesiones al capital privado.

### 5.1 Complejo Punta Mogotes

El caso de Punta Mogotes es un complejo construido por la última Dictadura Militar y el gobierno de facto municipal entre 1979 y 1981. La obra fue una iniciativa de la Dictadura para utilizar el turismo como estrategia propagandística. Los argumentos de realizarla giraban entorno a que: 1- la reserva de playas al sur del puerto había que ponerlas en valor a través de la participación del Estado con una obra de magnitud que convocara al sector privado a desarrollar el área funcionalmente; 2- se realizaría un negocio inmobiliario al potenciar el desarrollo urbano-turístico en zonas parcialmente deshabitadas y subocupadas de la ciudad, en el que prevalecían los baldíos; y, 3- lo más importante para los fines del poder político, que el complejo y fomento al turismo mejoraría la imagen de un gobierno dictatorial y represivo, en crisis socio-económica, por el carácter innovador del mismo.

El proyecto original, planeado en 1978, tenía como objetivo modernizar la bahía de Punta Mogotes al instalar en su litoral 24 *ub*, 6 restaurantes y 10 quioscos, todos distribuidos en 60 lotes (APM, 2017). Se trató del primer proyecto de *balnearización* que incluyó el acondicionamiento de pastizales y bañados que predominaban en este sector de la costa, un playón de estacionamiento de grandes extensiones planeado sobre sectores de dunas y la berma de tormenta, redes viales de comunicación fluida (autovías),

paseos peatonales, etc. Se trataba de todo un sistema de objetos que previera, amoldara y soportara un flujo turístico masivo, ya que las playas de Punta Mogotes recibían a fines de la década del 70' más de 70mil turistas diarios en temporada estival con una infraestructura precaria (APM, 2017). Las *ub* fueron planificadas como *micro-espacios* que generasen un micro-clima provisto por estructuras de cemento que funcionasen como paredes que brindaran reparo de las variaciones estivales del clima templado oceánico. Los módulos que conformaban el edificio principal del balneario estaban armados alrededor de un patio natural, vinculados por una rambla peatonal, desarrollándose en dos niveles: a nivel playa se emplazaban las áreas de uso propio del balneario (administración, vestuarios y sectores de juego) y a nivel de la rambla las actividades de bar y locales comerciales de uso público cuya actividad garantiza el confort urbano buscado para ese sector (Erviti, 2013). Además, a lo largo de los 2,4km de la rambla se accedía al consumo visual, ya que su organización en el espacio y su elevación por encima del nivel de la playa le permitía al paseo proveer una vista directa al mar.

El proyecto buscaba conjugar el paisaje costero con el paisaje urbano, y ofertar un espacio en el que se pueda realizar las prácticas propias del turismo de “sol y playa”, con las prácticas ligadas a la urbanidad, sobre todo sostener la actividad en el complejo los días inapropiados para permanecer en la playa. Todo lo proyectado podía lograrse en la medida que se edificasen estructuras de cemento de grandes superficies y que incluyera la transformación de la trama urbana circundante. Se transformaba así el Complejo de Punta Mogotes en un proceso de balnearización llevado al punto más próximo a lo urbano, siendo un paseo comercial y turístico producido sobre un sector de playas agrestes, con un sistema de lagunas costeras que albergaban una flora y fauna que nidificaba. Sobre esto último, como bien destaca en su trabajo Erviti (2013), una de las pautas de diseño del equipo proyectista fue la revalorización del componente natural como elemento de la arquitectura recreacional. Esto se basó en preservar ciertas condiciones físicas del espacio, sobre todo los cuerpos de agua para potenciar las amenidades del paisaje y atenuar el impacto de la densidad de cemento. No obstante, los componentes naturales de Punta Mogotes, como las geoformas, la composición edáfica, la vegetación, fueron sustituidas por parques, playas de estacionamiento y *ub*. En términos de la Ecología del Paisaje<sup>13</sup>, las lagunas se transformaron en un *parche* relictual dentro de una *matriz* de cemento.

En 1979, la administración de la obra le fue asignada a “Proyectos Especiales Mar del Plata (PEMP)”, una Sociedad de Estado creada por Decreto 2408/79 para efectuar una serie de obras públicas orientadas a la mejora y diversificación de atractivos y servicios turísticos<sup>14</sup>. Además el decreto, determinaba que la empresa estaría integrada por dos niveles político-administrativos: la PBA y la Municipalidad de General Pueyrredón (MGP)<sup>15</sup>. El financista también fue una entidad estatal: el Banco Provincia de Buenos Aires. La empresa constructora que obtuvo la licitación de la obra fue CONEMAR SA, el plazo dispuesto fue de nueve meses, siendo la conclusión esperada a mediados de 1980.

<sup>13</sup> Como trabajo introductorio a los conceptos de la Ecología de Paisajes se sugiere Matteucci (2006).

<sup>14</sup> El primer objetivo planteado en el Decreto 2408/79 es: “Encarar los estudios y proyectos necesarios tendientes a la concreción del desarrollo turístico del área denominada “Playa de Punta Mogotes” en el Partido de General Pueyrredón, de la Estación Terminal de ómnibus para la ciudad de Mar del Plata, del “aquarium” en la misma ciudad y de un parque temático”. De esta forma quedaba relegada la ciudad que estaba de “espaldas” al mar y que no formaba parte del espacio circulado y/o vivenciado por el turista.

<sup>15</sup> El monto inicial para la empresa, fijado por decreto, fue de 2.600.000U\$s de los que la PBA suscribió el 70% y el Municipio el 30%.

La finalización fue un año después, en junio de 1981, con un monto invertido mayor a 70 millones de U\$, según los datos oficiales<sup>16</sup>.

En el relato coincidente de cinco trabajadores de la construcción entrevistados, empleados en la obra de Punta Mogotes, se pone en duda la transparencia en la obra. En primer lugar, señalan que la empresa adjudicataria tercerizó casi todas las tareas que tenía que realizar por contrato. La modalidad, según lo señalado por los trabajadores, consistía en convocar a diferentes empresas “armadas” a través de un empleador que contrataba personal en “negro”. Esto, de ser así, abarataba los costos reales, mientras que el monto oficial contemplaba los gastos en personal en “blanco”. Los obreros también coincidieron en que era una práctica común, y de público conocimiento en la microesfera del lugar de trabajo, que buena parte de los materiales que se acopiaban en los corralones del complejo en construcción eran trasladados de ese lugar a otros destinos, seguramente “otras obras”. Esta descripción hace suponer que había un “desvío” para llevar materiales abonados por el Estado hacia otros emprendimientos privados<sup>17</sup>. Otro de los relatos que ameritan destacarse es la cantidad de empresarios, ejecutivos y funcionarios del gobierno dictatorial que circulaban diariamente por las obras, poniendo de manifiesto la importancia la centralidad política que tenía la construcción del complejo en la estrategia propagandística de la dictadura<sup>18</sup>.

Finalmente, el Complejo Punta Mogotes fue terminado en 1981. Este se puso en funcionamiento a través de un *sistema de concesiones balnearias*<sup>19</sup>. Los adjudicatarios accedían al derecho de mercantilizar la playa a través del alquiler de las *us* y de la propiedad de diferentes fondos de comercio ligados al consumo en la playa<sup>20</sup>. Con el retorno de la democracia, por medio de la sanción de la Ley 10233 en 1984, PEMP fue disuelta y se formó la APM<sup>21</sup> en carácter de continuadora, como entidad pública que mantenía el régimen interjurisdiccional. El objetivo general que se fijó para la administración es “la conservación y explotación, por sí o a través de concesionarios del Complejo Balneario de Punta Mogotes”, siendo la misma dirigida por un Consejo de Administración, conformado por tres miembros: dos designados por la PBA y el restante por la MGP.

---

<sup>16</sup> El cuadro general de corrupción interna del gobierno dictatorial no permite tener una dimensión real de los montos invertidos en un marco de inestabilidad monetaria y una obra marcada por varias irregularidades y sobre-ejecuciones presupuestarias a lo que se suma la volatilidad de la moneda nacional en el período en que se hicieron las obras. Según los datos históricos del Banco Central (BCRA, 2018) pasó de 1567,50 en Noviembre de 1979 a 11.100 en Noviembre de 1981 (una devaluación del 708%)

<sup>17</sup> Cabe destacar que las empresas de la construcción de Mar del Plata, en esos años, continuaban teniendo obras que las colocaba a Mar del Plata como una de las plazas más dinámicas de la industria de la construcción nacional.

<sup>18</sup> Uno de los trabajadores entrevistado planteó que nunca en una obra en la que había trabajado había tanta “gente de traje” -esos no eran obreros, dijo.

<sup>19</sup> En la licitación pública para la concesión de una unidad turística fiscal se tiene en cuenta la siguiente normativa: Ley Orgánica de las Municipalidades 6769/58 y sus modificatorias; el Reglamento de contabilidad y disposiciones de administración del Honorable Tribunal de Cuentas de la provincia de Buenos Aires; la ley de Obras Públicas 6021/59 y sus decretos reglamentarios y supletoriamente la ordenanza general 267 de Procedimientos administrativos.

<sup>20</sup> Los restaurantes, bares y otros servicios comerciales que tenían concesiones independientes de las unidades balnearias.

<sup>21</sup> La participación del Patrimonio del Ente Autártico continuó siendo mayoritariamente de la PBA debido a que el decreto determinó que la MGP podrá tener la gestión del complejo balneario una vez que haya saldado su deuda con la provincia.

En el prolífico trabajo de Cicalese (2001, 55), se pone en evidencia que las previsiones de PEMP 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 (Cicalese, 2001, 55)<sup>22</sup>. El desgaste acelerado de las instalaciones, debido a la exposición climática de la costa, a una construcción de poca calidad y a una administración que no cumplió con sus funciones al no preservar las condiciones de las instalaciones y obligar a los privados a cumplir con las exigencias fijadas en las licitaciones, condujo a un deterioro generalizado de todo el complejo. Con el paisaje construido degradado, se manifestaba una crisis localizada, al perder capacidad de convocatoria en un mercado de playas cada vez más competitivo a escala local y regional, al incorporarse nuevos sectores costeros que se adaptaban en forma más óptima a una nueva demanda, más exigente y diversa. Dicha coyuntura, generó un reclamo político desde la escala local para que la provincia, que tenía la mayor participación en la APM, impulsase nuevas obras para mejorar el aspecto y funcionalidad del complejo. Finalmente, en diciembre de 1998, el Estado llama a un “Concurso de Ideas” para la remodelación del Complejo Punta Mogotes, cuyos objetivos específicos estaban acorde con los discursos instalados en los 90’ de sustentabilidad, calidad ambiental, construcciones ecológicas, etc. Los mismos fueron: 1- seleccionar una propuesta para la puesta en valor del complejo, que implique una renovación y revalorización física y ambiental de los elementos arquitectónicos y paisajísticos preexistentes. 2- generar las condiciones para la optimización de la infraestructura existente, previendo la deconstrucción de edificios y sectores con obsolescencia física, tecnológica, económica y/o funcional; y simultáneamente recrear un nuevo escenario, que permita una mejor relación entre lo natural y lo artificial, otorgándole escala y calidad urbana y ambiental a los espacios exteriores. Y 3- jerarquizar los espacios, equipamientos y servicios públicos del complejo, mejorando la integración con el entorno urbano y redefiniendo la identidad del sitio, a partir de la potenciación de las cualidades paisajísticas, ecológicas y medioambientales del sector. La propuesta ganadora se dividió en dos partes: 1- *la remodelación integral de Balnearios y Estacionamientos*, y, la de 2- *Parques Públicos*.

Concluidas las obras, queda formado el actual complejo balneario que tiene una extensión de 930.000mts<sup>2</sup> en 2,5km de costas, con una superficie cubierta y semicubierta de 22.000 m<sup>2</sup>, 96.000 m<sup>2</sup> ocupados por 8.000 us que representan el 40% de la oferta total de Mar del Plata (APM, 2017)<sup>23</sup>. Además, se encuentran asfaltados 400.000mts<sup>2</sup> para el playón de estacionamiento con una capacidad para más de 10.000 vehículos, que selló la mayor extensión de pastizales y bañados. De todas formas, se preservaron cinco lagunas y fueron remodeladas para su uso recreativo y contemplativo. El resultado final (Imagen 2) fue un acondicionamiento que redujo la superficie construida cubierta, que incluyó la demolición de los corredores que conectaban las *ub* y la implantación de pequeñas dunas entre los módulos. Pero en forma contradictoria a las ideas rectoras del concurso, paulatinamente se fue avanzando sobre la superficie de arena con nuevas infraestructuras que modernizaban y diversificaban los servicios de los balnearios, a su

---

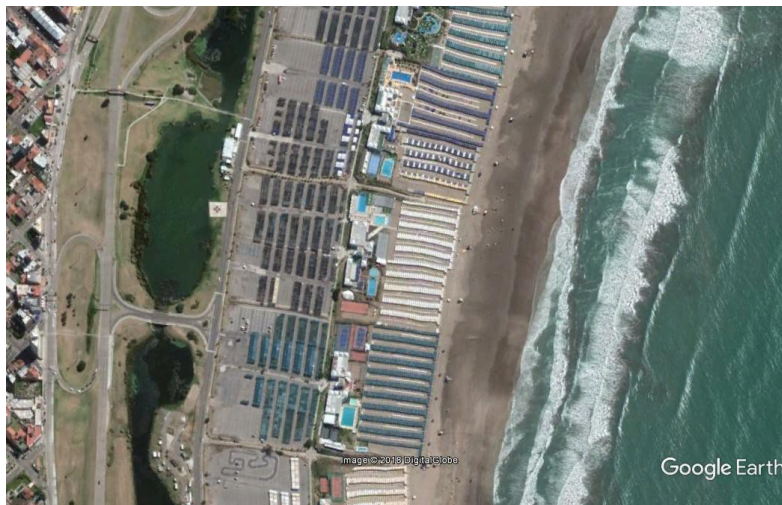
<sup>22</sup> En el trabajo de Cicalese (2001) se prueba que 17 concesionarios balnearios de los 24 comenzaron juicios contra la empresa estatal.

<sup>23</sup> Sumamos, como dato relevante, que ningún municipio restante de la región alcanza por esa cifra sumando el conjunto de todas sus unidades balnearias

vez que la incorporación de más *us* contribuyó a una reducción del espacio público de playa. Los procesos erosivos activos en la bahía Punta Mogotes condujeron a que en algunos sectores el espacio público fuese el 25% de la superficie de playa seca (ver Imagen 3).



*Imagen 2. El Complejo Punta Mogotes en la actualidad.  
Fuente: archivo fotográfico personal (2017).*



*Imagen 3. Sector del Complejo Punta Mogotes. En la imagen se puede observar todas las subunidades espaciales que componen además de corroborar la escasa playa seca.  
Fuente: Google Earth 2017.*

Punta Mogotes recuperó su espacio como nicho negocios al revitalizarse el complejo balneario y recuperarse ciertos indicadores turísticos a partir del período abierto por la *postconvertibilidad*, que tuvo un pico de crecimiento en el año 2007 para después continuar retomando a las variaciones irregulares (ver Gráfico 2). En dicho contexto, varios empresarios del sector invirtieron en la diversificación de servicios, configurando 24 *ub* de orientación familiar para los sectores medios. La capacidad rentística instalada en las *us* por sí sola es de 25 millones de U\$s por temporada estival (a precios de enero de 2017). Con índices de ocupación en los últimos años entre 70 y 75%, y con picos de 90% en fines de semana (EMTur, 2016), las concesiones en Punta Mogotes se transformaron en un negocio rentable, ya que por lo general en un fin de semana de enero se paga el canon

anual<sup>24</sup>. Frente a esta “caja” que recauda en su mayoría el gobierno de la PBA se presenta una disputa geopolítica por la administración del complejo entre provincia y municipio<sup>25</sup>.

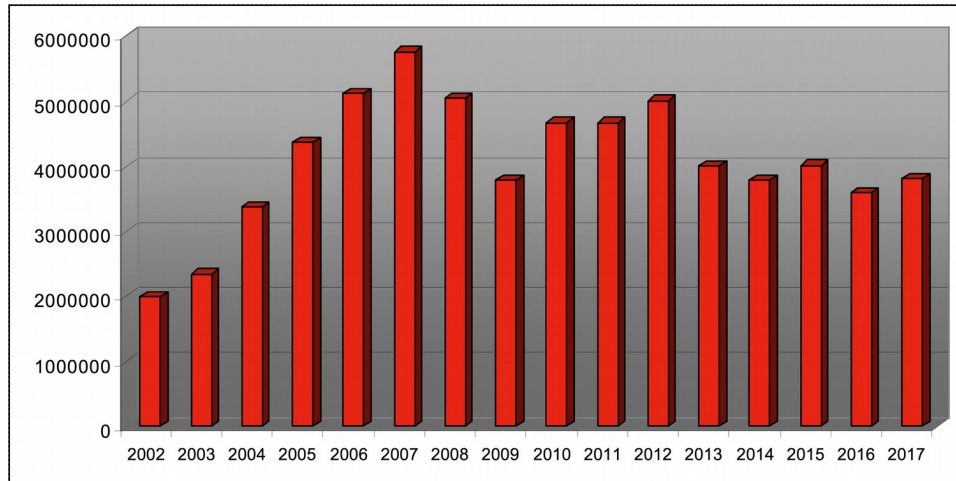


Gráfico 2. Plazas ocupadas en Mar del Plata. Serie 2002-2017.

Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera (INDEC).

## 5.2 Complejo La Perla

A medida que las playas céntricas de Mar del Plata se transformaron en la postal del turismo de masas, La Perla se complementó a las primeras como una opción de playas menos populosas, con infraestructura obsoleta. Con la llegada de la democracia en 1983, los fondos públicos tenían poco margen para desarrollar nuevos emprendimientos. Por un lado, estaba el endeudamiento recibido de la gestión local y provincial de la Dictadura Militar, a lo que se sumaba la inestabilidad monetaria. No obstante, se desarrolló una obra de importante envergadura en la única playa céntrica que no contaba con un proceso de acondicionamiento urbano sólido. Como parte de la *franja cut*, las playas de “La Perla” eran un *parche* dentro de una matriz urbana-balnearia densa e integrada. Por tal motivo, para reforzar la postal turística céntrica y no reiterar proyectos turísticos que fueron considerados desmedidos por los costos y la distancia (como el caso de Punta Mogotes), la construcción del Complejo La Perla fue la obra más importante que se realizó en la *franja cut* de Mar del Plata, durante primer gobierno democrático postdictadura (1983-1989),

En el segundo lustro de la década del 80', la crisis por la deuda privada estatizada<sup>26</sup>, que condicionaba el desarrollo económico nacional, se trasladó con vigor al trabajador y a amplios sectores de la clase media, a través del proceso hiperinflacionario. Entre aquellos

<sup>24</sup> Cálculo que se realizó en base a un promedio del precio por carpa en el complejo, mediante la información suministrada por los balnearios, a través de la consulta por mail y telefónica y el canon promedio fijado por APM.

<sup>25</sup> El Concejo Deliberante de la MGP, en el año 2015, mediante la aprobación de la Ordenanza 22.232/15 facultó al Ejecutivo Local para denunciar la deuda que se le atribuye a la administración local con la PBA respecto al Complejo Punta Mogotes. El principal argumento es que esa deuda fue contraída por un ente autárquico y no por la MGP. Dicha ordenanza, votada por unanimidad, plantea la municipalización del complejo balneario.

<sup>26</sup> Recordemos que la deuda externa antes del Golpe Cívico-Militar de 1976 era de 7.100 millones de U\$, y al finalizar la misma, en 1983, pasó a ser de 43.600 millones (BCRA, 2018). Entre las medidas ilegítimas tomadas por el gobierno de la Dictadura, está la estatización de buena parte de la deuda privada (17.000 millones) mediante la Comunicación A 251 del BCRA en Septiembre de 1982.

que suspendían las vacaciones veraniegas y los que reducían sus gastos en las mismas, el cuadro general en Mar del Plata era de una oferta que superaba a la demanda. A pesar de este cuadro situacional, el gobierno municipal electo sostuvo su determinación de modernizar “La Perla” sacando una licitación pública en 1985 para su construcción con un presupuesto aproximado de 1.600.000U\$s (ver Cicalese, 2001). De la misma manera que en Punta Mogotes, se llama a Concurso Nacional. En las bases, se pautaron condicionantes para el complejo, en primer término, se fijaba la edificación de cinco *ub* con servicios comerciales. En segundo término, se promovían directrices que condensaban criterios para el diseño y una guía en cuanto a las características que debía asumir la obra en función de las posibilidades económicas del Estado, lo que refleja sobre qué tipo de coyuntura se desenvolvía el proceso de balnearización proyectado. Destacamos entre los principios rectores de las bases del concurso que: a) *el proyecto cuente con un diseño ajustado a la factibilidad o situación económica y una inversión coherente con los ingresos por la explotación de la temporada veraniega, es decir, mantener una relación óptima costo-beneficio*; y que b) *la construcción de la infraestructura de las ub -los módulos- y su organización en el espacio tenía que efectuarse de tal manera que pudiesen ser adjudicados como proyectos independientes pero, al mismo tiempo, vinculados sistemáticamente, como Punta Mogotes, por una rambla con posibilidades de uso recreacional por fuera de la temporada estival*.

Finalmente, el estudio de Clorindo Testa fue el ganador del concurso. Su proyecto consistía en reforzar la relación *sociedad - paisaje costero* disponiendo en el espacio litoral los módulos de cada unidad balnearia, de tal forma, que reproduzcan cuadros entre las construcciones en los que se pueda apreciar el mar desde la ciudad con un marco de ladrillo y cemento. Esto infiere que la perspectiva fue pensar una balnearización lo más urbana posible, y que la arquitectura se presente como parte integrada del paisaje costero, siendo la vista que más se destaca la que puede realizarse desde la ciudad, y no desde la playa. Lo mismo que en Punta Mogotes, la rambla que conecta las *ub* consistió en un paseo peatonal con plena vista al mar, debido a que se edifica en un nivel por sobre la playa (al nivel de la avenida costanera) aprovechando la elevación de las costas en ese sector de la ciudad. También, se planifica incorporar no sólo servicios balnearios, sino también una variedad de comercios aunque menos variada y numerosa que en Punta Mogotes debido a la diferencia de tamaño de cada complejo.

Como bien destaca el prolífico trabajo de Cicalese (2001), el proyecto no tuvo en primera instancia un respaldo integral de las fuerzas políticas que componían el legislativo local, como se desprende de las actas del Concejo Deliberante de la MGP y de las declaraciones a la prensa de los concejales en los medios de época (Diario “La Capital”, 11, 12 y 14/4/85) las discusiones sobre el tema fueron múltiples pero la mayoría radicó en: 1- *en cómo afectaría al espacio público de playa el proyecto*; 2- *tener mayor certezas sobre la ampliación de playas que iban a generar las defensas costeras*; 3- *la rentabilidad para los futuros empresarios del sector balneario*; 4- *la factibilidad económica de las inversiones, entre las más importantes* (ver Cicalese, 2001). A este cuadro de tensión política, el gobierno municipal respondió a las críticas buscando el consenso, planteando que la remodelación de La Perla consistía en modernizar una zona turística y céntrica turística de la ciudad degradada y que la ampliación de las obras de defensa costera en el sector costero -que realizaría la Dirección de Hidráulica de la PBA, con un presupuesto de 960.000U\$s- ampliaría el espacio público de playa, estipulándose el 50% del total de la superficie (Cicalese, 2001). Finalmente el ejecutivo local contó con el respaldo de la

mayoría de la fuerzas, y por Decreto Municipal 1080/85 se aprueba el anteproyecto de Clorindo Testa.

El período en el que se tendría que iniciar los trabajos está atravesado por la inestabilidad económica. Esto generó todo tipo de dificultades debido a que los presupuestos de materiales y mano de obra debían ser actualizados frecuentemente. En efecto, según el cálculo del subsecretario de Obras Públicas<sup>27</sup> del gobierno municipal postdictadura, el presupuesto había pasado de 4.353.453\$ en el primer llamado a licitación (Junio de 1985) a 7.743.576\$, en 1987. Finalmente, las obras comienzan en 1988 y son concluidas a fines de 1989 en pleno proceso hiperinflacionario y convulsivo. En efecto, la moneda nacional –austral- había pasado de una cotización en U\$s de 0,85 en Junio de 1985 a 723 cuando finalizaron en 1989 (BCRA, 2018). Los obreros entrevistados, que trabajaron en la construcción del Complejo La Perla, coincidieron que los trabajadores son los que más sufrieron las consecuencias de los problemas de financiamiento de la obra, ya que al comenzar las tareas en la misma se acordó un salario que alcanzaba para determinados gastos y, al finalizar la obra, lo que se pagaba alcanzaba para “menos de la mitad”, según expresaron. El dato concreto es que cuando comenzaron a trabajar en el complejo balneario la cotización del austral no superaba los 8 por cada U\$s, y al concluirla se había devaluado la moneda en un 9.037%, en efecto, a fines de 1989 la pérdida del salario real para el conjunto de la economía alcanzaba una de sus mayores caídas históricas: 59% (Kornblihtt y Seiffer, 2014).

Aún con los avatares de la crisis general del país se concluyó la obra de Clorinda Testa: un conjunto de cuatro módulos que sobresalían del murallón que separa la playa de la ciudad, a lo largo de 800mts de costa. Los módulos, al igual que Punta Mogotes, se organizaban en dos niveles: uno a nivel de la playa que contaba con todos los servicios balnearios; y otro al nivel de la barranca y de la ciudad con diferentes locales comerciales. La superficie total construida fue de 25.000mts<sup>2</sup> con una inversión estimada final, según datos oficiales de Obras Públicas, de 1.800.000 U\$s.

Más allá de las apreciaciones urbanísticas de estilo, el impacto paisajístico fue notorio al obstaculizar las vistas panorámicas desde la vereda de la avenida costanera. Se impuso un paisaje de cemento denso, con una continuidad de *us* que poblaban la playa y gobernaban el paisaje de la playa (Imagen 4 y 5). En poco tiempo, las concesiones fueron avanzando con el parcelamiento de la arena hasta ocupar, según relevamientos efectuados en enero de 2016, entre el 65 y 75% de las playas con más de 2.000 *us*, y una renta potencial instalada de 8 millones de U\$s (a Enero de 2017). Recientemente, a través de observaciones directas se ha corroborado que en algunos sectores, sobre todo el correspondiente al balneario Alfonsina, durante la marea alta, la totalidad de la playa pública queda húmeda. La promesa de ampliar la extensión de “lo público” a medida que las obras de defensa costera contribuyeran a la acumulación de arenas quedó incumplida, cediendo el Estado Local a los intereses del sector privado que explota el recurso turístico mediante el sistema de concesiones del espacio público<sup>28</sup>.

---

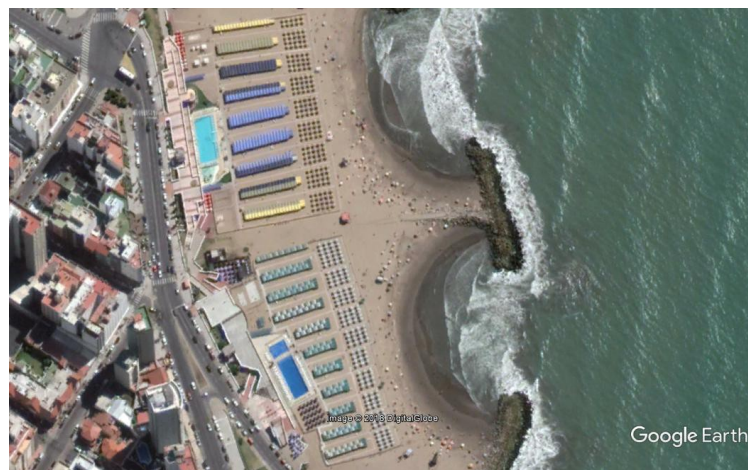
<sup>27</sup> Informe referente al precio de las construcciones a emprender en los balnearios de Playa La Perla. Subsecretario de Obras y Servicios Públicos. Luis Rateriy. 1987.

<sup>28</sup> Asimismo, los diferentes trabajos de refulado de arena que se hicieron desde 1998 –con una inversión inicial de 32 millones de U\$s, financiada por organismos internacionales de crédito- con la finalidad de ampliar las playas céntricas que estaban amenazadas por el avance erosivo del mar, no se tradujo en una ampliación de la superficie de playa pública, ya que lo que se extendieron fueron las concesiones destinadas al proceso de balnearización y mercantilización de la playa, contribuyendo el Estado, en forma directa, a la acumulación del capital turístico..





*Imagen 4. El Complejo La Perla con la obra de Testa.  
Fuente: Archivo personal (2013).*



*Imagen 5. Complejo La Perla con las obras de ampliación de servicios concluidas.  
Fuente: Google Earth (2018).*

En la segunda década del siglo XXI, se comenzó a plantear la necesidad de remodelar el espacio de playa del Complejo La Perla para su adecuación a las nuevas exigencias del mercado. Durante la década del 90', los balnearios que sobrevivieron a la crisis eran los que se habían diversificado, convocando a un público solvente. La degradación de las instalaciones llevó a un planteamiento de parte del ejecutivo del MGP de que era necesario volver a intervenir en el proceso de balnearización en La Perla. En el año 2016, mediante un llamado a licitación del MGP para realizar reformas en el complejo balneario y establecer nuevas condiciones para las concesiones balnearias. La empresa adjudicataria Salimar SA, actor privado ligado al poder político local, proyecta y comienza las tareas de remodelación integral del complejo balneario que consiste en la remoción de las estructuras diseñadas por Clorindo Testa que superan la altura de la barranca y obstaculizan la vista al mar desde la vereda. A esto se agrega que, en el nivel playa, se extendió el área de arena afectada a infraestructuras soportes de la diversificación de los servicios ofertados, tales como piletas y demás áreas recreacionales. Las obras incluyen

un estacionamiento subterráneo en la Plaza España<sup>29</sup> de 4.800 mts<sup>2</sup> para 150 vehículos y la ampliación del Museo de Ciencias Naturales emplazado en dicho espacio verde y público. Se trata de una obra integral de puesta en valor de todo el complejo y el área circundante, que demuestra el sentido de proporcionalidad que subyace en la vinculación balnearización-urbanización.

Si bien se presenta una obra de remodelación que apunta a matizar los impactos paisajísticos del complejo balneario y a diversificar la oferta recreacional –a instancias de un consumo mayor del espacio de arena-, no han sido modificados las condiciones de los pliegos para la explotación de las *ub*. Por tal motivo, la situación crítica dada por la ausencia de playa pública sigue vigente. A esto se suma el avance ilegal de las *ub* sobre sectores públicos, que cuando son denunciadas y corroboradas las faltas se les aplican apercibimientos y multas que puede ser abonada con la sobre-ganancia (ilegal) obtenida al introducir más carpas de las permitidas, esto es, la misma falta paga la deuda. Este criterio de sanción de parte de la MGP, se puso de manifiesto en la temporada estival 2014 cuando Inspección General corroboró que en el Complejo la Perla había instaladas 463 *us* que invadían el espacio público, sobrepasando los límites fijados por la concesión. Mediante las resoluciones 34, 35, 36 y 37 del EMTur, se sancionaron a las concesionarias con una multa de 53.124,24\$, cuando la renta potencial de esa ilegal expansión del parcelamiento de la playa era de 5.500.000\$. Otra forma de expresar los guarismos es que sólo el 0.96% de la renta potencial por alquiler de la *us* ilegal fue afectada por la multa.

## 6. CONCLUSIONES:

Los complejos balnearios analizados ponen de manifiesto la centralidad que tiene el Estado en el desarrollo de los grandes negocios ligados a la explotación turística de las playas. Esto se debe a que es el actor que provee la mayor parte de los recursos necesarios para reproducir los sistemas balnearios-urbanos que soporten flujos masivos. Una vez concluida la etapa de construcción, el Estado pasa a ser responsable de la gestión y administración general. En algunos casos, esto incluye la seguridad y rescate en playas, funciones realizadas por guardavidas y fuerzas de seguridad mediante operativos específicos que multiplican el personal policial de la PBA en los meses estivales. Si bien hay puntos de tensión y conflicto entre concesionarios y las administraciones públicas, lo cierto es que están dentro de una misma lógica y no se trata, a priori, de intereses antagónicos. Esto se manifiesta en el hecho de que el Estado no confronta con el privado para que libere playa privada como pública, por ejemplo, mediante nuevas condiciones de concesión que disponga un retroceso de la privatización del espacio playa, medida que lo colocarían como un actor del lado de los intereses de las mayorías (usuarias del espacio público de playa). El Estado arbitra para que se cumplan con las condiciones cuestiones contractuales fijadas por la administración pública, que matemáticamente se presentan como ventajosas para el empresariado. En efecto, el tributo por tener el derecho a explotar una playa es muy bajo, debido a que el canon no está pensado desde el EMTur con fines recaudatorios, si no que es para estimular a los empresarios para que desarrollen servicios de calidad en la playa. Se supone que este modelo beneficia al conjunto social de la ciudad. Se trata de una defensa del efecto derrame o el “goteo espacial” (Harvey, 2014), algo frecuente en los discursos del “desarrollismo turístico”. Desde esta perspectiva, se supone que facilitar la acumulación de ganancias en el sector

---

<sup>29</sup> Es el espacio verde público próximo al Complejo La Perla, están separados por la avenida costanera.

empresarial, los beneficios retornan al entramado socio-espacial bajo otras formas y comienza así la cadena de distribución. Lo cierto es que las obras en los balnearios en Mar del Plata contrastan con la profundización de los contrastes socio-espaciales que acontecen en una ciudad que tiene a principios del 2018 una tasa de desempleo de dos dígitos (12% a fines del 2017, INDEC, 2018) y que sigue creciendo en sus márgenes, sin una debida planificación que resuelva los problemas inmediatos de la población más vulnerable.

Por último, cabe destacar que, debido a que el Estado no actúa para reducir el avance privatizador de las playas públicas, en Mar del Plata, han surgido en los últimos años un conjunto de ONGs y movimientos socio-territoriales que reclaman por el acceso a la playa pública y por la reducción de las concesiones privadas. Se trata de un síntoma de la actual coyuntura, en el que el discurso de urbanizar y privatizar las playas ya no es legitimado.

## 7. BIBLIOGRAFÍA:

- Bozzano, H. (2009) *Territorios posibles*. Buenos Aires: Lumiere.
- Cicalese, G. (2001) Apertura democrática, gobierno local y políticas urbanas. Nueva apuesta a la construcción de Mar del Plata Balnearia en la década del '80: el caso del complejo balneario La Perla. *FACES*, 7 (12), 49-73.
- Dadon, J. (2012) El frente costero urbano. J. Dadon (ed), *Ciudad, Paisajes, Turismo. Frentes Urbanos Costeros* (pp. 165-194). Buenos Aires: Nobuko.
- Erviti, C. (2013) El Complejo Balneario Punta Mogotes. La "arquitectura de sistemas" como estrategia proyectual para el ordenamiento de los espacios públicos ribereños. *Investigación + Acción*, 16 (15), 63-80.
- Foucault, M. (2017) *Discurso y verdad*. Buenos Aires: Siglo XXI.
- Harvey, D. (2007) Neoliberalism as Creative Destruction. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 610, 22-44.
- Harvey, D. (2011) *Espacios del capital*. Buenos Aires: AKAL.
- Harvey, D. (2014) *Ciudades Rebeldes*. Buenos Aires: AKAL.
- Harvey, D. (2016) *17 Contradições e o Fim do Capitalismo*. San Pablo: Boitempo.
- Hernández, F. (2010) La neoexclusividad turística en el litoral marítimo bonaerense: nuevas prácticas, nuevos escenarios, nuevos paisajes. *Actas de VI Jornadas de Sociología de la Universidad Nacional de La Plata*, 1-21.
- Kornblihtt, J. y Seiffer, T. (2014) La persistente caída del salario real argentino (1975 a la actualidad). *Revista de la Bolsa de Comercio de Rosario*, Septiembre, 28-36.
- Larriaga, C. y Pastoriza, E. (2011) Origen y desarrollo de dos balnearios atlánticos entre el fin de siglo y la crisis del treinta, San Sebastián y Mar del Plata. Un ejercicio comparativo. *Historia Contemporánea*, 38 (1), 277-310.
- Mantero, J. (2006) Urbanización y balnearización del litoral atlántico. F. Isla y C. Lasta (eds.), *Manual de Manejos Costero para la Provincia de Buenos Aires* (pp. 167-205), Mar del Plata: Eudem.
- Mantobani, J. (2004) *Más allá de la ciudad, del actor y el sistema*. Mar del Plata: Suárez.
- Matteucci, S. (2006) Ecología de Paisajes. Filosofía, conceptos y métodos. AA.VV, *Crecimiento urbano y sus consecuencias sobre el entorno rural. El caso de la ecorregión pampeana* (pp. 1-12). Buenos Aires: Orientación.
- O'Connor, J. (1992) Las dos contradicciones del capitalismo. *Ecología Política*, 3, 111-112.
- Smith, N. (2008) *Uneven Development: Nature, Capital, and the Production of Space*. Athens: University of Georgia Press.

Urry, J. (2002) *La Mirada del Turista*. Lima: Universidad San Martín de Porres.

Urry, J. (2007) *Culturas Móviles. Viajes y Geografías*. P. Zusman, C. Lois y H. Castro (eds.), *Exploraciones, turismo y migraciones en la construcción de lugares* (pp. 17-32). Buenos Aires: Prometeo Libros.

**Normativas consultadas:**

Comunicación del Banco Central A-251/1982. Estatización de deuda privada.

Decreto-Ley Provincial 6769/58. Ley Orgánica de las Municipalidades.

Decreto Municipal 1080/85. Aprobación del proyecto ganador del concurso para la construcción del Complejo La Perla.

Decreto Provincial 9024/78. Creación de los Municipios Urbanos de La Costa, Pinamar y Villa Gesell.

Decreto Provincial 9245/79. Creación del Municipio Urbano de Monte Hermoso

Decreto Provincial 2408/79. Creación Proyectos Especiales Mar del Plata Sociedad del Estado.

Ley Provincial 6021/59. Ley de Obras Públicas.

Ley 10233/84. Creación de la Administración de Punta Mogotes.

Ordenanza General Provincial 267/80. Regulación del procedimiento para obtener una decisión o una prestación de la administración municipal

Ordenanza Municipal 22232/15. Exigir la Municipalización del Complejo Punta Mogotes.

Resoluciones del Ente Municipal de Turismo 34, 35, 36 y 37 de 2014. Penalización a las unidades balnearias que invadieron el espacio público de playa con unidades de sombra.

**Páginas Web consultadas:**

Administración Punta Mogotes: <http://puntamogotes.gob.ar/>

Banco Central de la República Argentina: <http://www.bcra.gov.ar/>

EMTur: <http://www.turismomardelplata.gov.ar/>

Honorable Concejo Deliberante de la MGP: <http://www.concejomdp.gov.ar/>

INDEC: <https://www.indec.gob.ar/>