



# UNIVERSIDAD NACIONAL *de* MAR DEL PLATA

Facultad de Humanidades.

Departamento de Sociología.

Tesis de Grado para la Licenciatura en Sociología.

Mar del Plata, Argentina – Abril de 2021.

INICIATIVAS PRIVADAS Y CONCESIONES PÚBLICAS.  
LAS FORMAS DESMATERIALIZADAS  
EN QUE LA COMUNIDAD DE MAR DEL PLATA  
ES EXPROPIADA PRIVADAMENTE DE SUS BIENES COMUNES.

Presenta

**Eduardo Joaquín Layús**

matrícula 16.114

eduardolayus2013@gmail.com

Directora de Tesis

**Dra. María Laura Canestraro**

## Agradecimientos...

Soy hijo de *Lita* y *Joaquín*; hermano de *Fernando* y vengo desde la ciudad de *Santa Fe de la Vera Cruz*. Con *Alicia* —mi compañera de la vida— hemos formado una familia de la cual nos sentimos orgullosxs.

*Eduardo, Felipe, Pedro, Alicia*, son nuestrxs hijxs; personas y profesionales que junto con sus compañerss, *Pao* (quién me regaló hace años “El oficio del Sociólogo”), *María, Lucía*, continúan aportando al crecimiento demográfico de Mar del Plata, con *Male, Santi, Juanma, Azul* y...

Si no hubiera sido por —y con— Ellxs, es probable que no hubiera llegado hasta esta etapa.

Nobleza obliga, tampoco hubiera llegado, si no me hubiera cruzado obligadamente con depositarios del saber-poder que sostuvieron mi corazón y cerebro, como los Doctores *Antonio López, Jorge Soria, Marcelo Martínez Peralta, Ariel Riafrechas*, que lograron que pudiera, no sólo continuar con esta pasión, sino con la otra, que fue uno de los alicientes más fuertes para aferrarme a la vida, la práctica de *vóley*.

Reconozco y saludo la decisión política del *gobierno nacional en 2007*, por haber facilitado la reapertura de la Facultad de Sociología, clausurada por la persecución ideológica de la dictadura militar en 1977.

Agradezco a mis *compañerxs de estudio* —la mayoría de la edad de mis hijxs— el haberme hecho sentir uno más, y con esa “diferencia”, facilitar mi integración. Con ellxs fuimos creciendo académicamente como profesionales formados en la Universidad pública, acompañadxs por el valioso conjunto de docentes, algunxs también de la edad de mis hijxs. Incluyo en este agradecimiento a mis —próximxs— “*colegas*” del *Grupo de Estudios Sociourbanos*, que también son de la edad de mis hijxs. Está visto que ésto es lo que me sigue manteniendo vivo.

Dejo casi para el final a quién, sin saberlo, disparó el motivo de mi tesis, *Gustavo Jacinto Sáez*, quién hace treinta años confió en mí para difundir su preocupación y las denuncias que realizó por la invasión privada de los balnearios y el saqueo del espacio público de los barcitos de La Bristol.

Y para el cierre, le agradezco especialmente a *Malu*, “mi *Docto-Directora*”, por haberme orientado desde aquella mañana de 2006, cuando le realizamos una entrevista radial en “*Propuesta Barrial*”, con mi compañero *Washington*, sobre la relocalización de la Villa de Paso.

Espero haber sabido responder a sus enseñanzas.

A Todxs Ellxs, ¡Gracias y Buen Vivir!

## **INDICE**

### **Portada**

### **Agradecimientos**

### **Índice**

<b>Resumen</b> .....	1
<b>Introducción</b> .....	2
<b>Orientaciones Metodológicas</b>	
Objetivos .....	3
Estructura de la Tesis - Metodología .....	4 - 6
<b>Análisis de Entrevistas</b> .....	7 - 8
<b>Análisis de Medios</b> .....	9
<b>I - Estado de la cuestión</b> .....	10
Formulación del problema .....	11
Derecho a la Ciudad y Conflictos.....	12
Las trampas de la naturaleza.....	13 - 15
Crece desde el pie.....	16 - 17
<b>II - Marco teórico</b> .....	18
Pecado original.....	19 – 21
Acumulación reiterada por cercado, despojo, por desposesión .....	22 - 23
Gentrificación, desplazamiento, desposesión .....	24 - 23
Territorio, Renta del suelo, Disciplinamiento Social .....	25 - 26
Bienes Comunes .....	27 - 28
Estado de la cuestión y Marco teórico, ¿para qué? .....	29
Las palabras y las cosas .....	30 - 32
<b>III - Concesiones Públicas</b>	
Genealogía arqueológica.....	33
Características .....	34
Genealogía nacional.....	35 - 36
Genealogía local .....	37 - 38
<b>IV - Iniciativas Privadas</b>	
Genealogía arqueológica .....	39
Características .....	40 - 44
Genealogía nacional .....	45 - 47
Genealogía local .....	48 - 49
<b>V - Estudio de casos</b>	
<b>A - Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage</b>	
La Carta abierta .....	50
Genealogía arqueológica .....	51 - 53
La Iniciativa Privada .....	54
Beneficios para la Comunidad .....	55 - 56
Debates en sede judicial y a través de los medios .....	57 - 62

<b><i>B - Paseo público cultural y comercial ex Terminal Sur</i></b>	
Todo lo que ves acá es mío .....	63
Genealogía arqueológica .....	64
Plan Estratégico Municipal... ¿Para qué?.....	65 - 66
Las Iniciativas Privadas .....	67 - 70
Propuestas .....	71
De la oposición a la judicialización .....	72 - 74
Resultados esperados - resultados obtenidos.....	75 - 79
<b><i>C - Balnearios La Perla – Plaza España</i></b>	
Genealogía arqueológica .....	80
Cambio de modelo .....	81 - 82
Gestión municipal o No gestión .....	83 - 84
La Iniciativa Privada .....	85 - 87
Canon o Non Canon .....	88
Resultados esperados - Resultados obtenidos .....	89 - 91
<b><i>Reflexiones al finalizar</i></b> .....	92 - 103
<b><i>Epílogo</i></b>	
Las Iniciativas Privadas que todavía no fueron .....	104 - 106
<b><i>Bibliografía</i></b> .....	107 - 111
<b><i>VI - Anexos</i></b>	
<b><i>Desgrabación de Entrevistas</i></b>	
Política y Economía .....	112
Rol del estado .....	113 - 114
Bienes Comunes, Urbanos, Públicos .....	115
Planificación Urbana .....	116 - 117
Rol de las Concesiones .....	118 - 119
Iniciativas Privadas .....	120 - 121
Participación del Privado .....	122
Retribución al estado, Comunidad, Canon .....	123 - 126
Los Concesionarios .....	127 - 128
Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage .....	129
Centro Cultural Estación Terminal Sur .....	130 - 131
Playa La Perla, Plaza España .....	132 - 134
<b><i>VII - Imágenes y documentos gráficos</i></b>	
<b>A – Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage</b> .....	135 - 137
<b>B – Centro Cultural Estación Terminal Sur</b> .....	138 - 140
<b>C – Playa La Perla, Plaza España</b> .....	141 - 143
<b>Páginas web consultadas</b> .....	144 - 154

## RESUMEN

Mar del Plata fue creciendo a la sombra de una dicotomía histórica entre la *ciudad-puerto* y la *ciudad-playas*, hasta que a principios del siglo XX esta tensión urbana comenzó a dirimirse por la preeminencia de políticas públicas orientadas hacia la industria del ocio y la recreación, privilegiando el turismo de mar y playas.

La franja costera, con alto valor patrimonial y ambiental, fue cercada y segmentada en Unidades Turísticas Fiscales<sup>1</sup>, parcelando y loteando la arena, definiendo sectores para uso público y restringiendo el acceso libre y gratuito a otros sectores donde se fueron conformando balnearios de uso privado, tipo clubes de playa, que reciben la atención del estado e inversiones públicas.

Las dificultades económicas que suelen expresar cotidianamente las administraciones municipales sirvieron de justificativo para que la planificación urbana, a través de Concesiones Públicas<sup>2</sup>, fuera otorgando permisos de ocupación y uso privativo de las UTF para la explotación comercial, a cambio de mejoras edilicias e infraestructura turística, con el pago de ínfimos cánones, cuyos resultados han resultado ser sólo simbólicos.

Las porciones de territorio urbano entregadas en Concesión continúan siendo propiedad pública bajo la custodia y control del Estado municipal, pero la renovación de los plazos de las mismas, generan continuidad temporal, de la posesión material privada de estos bienes para el uso comercial y por tanto la expropiación privada de la riqueza natural, patrimonio de la ciudad, instalando nuevas prácticas en la relación público-privado.

A mediados de la década de 1990, se desarrolló el Régimen de Iniciativas Privadas<sup>3</sup> como instrumento utilizado para facilitar el acceso a Bienes Comunes mediante las CP.

Esta investigación analiza las formas en que se viene realizando el “cercamiento y despojo de bienes comunales” y sostiene que las CP se han ido desnaturalizando progresivamente al incorporar el Régimen de IP como acceso privilegiado, que encubre y distorsiona simbólica y materialmente el “cambio de titularidad” de los Bienes Comunes.

A ese proceso lo defino como *Formas desmaterializadas en que la Comunidad de Mar del Plata-Batán es expropiada privadamente de sus Bienes Comunes*.

## PALABRAS CLAVE

Concesiones Públicas, Iniciativas Privadas, Territorio urbano, Explotación, Expropiación.

---

<sup>1</sup> En adelante, UTF

<sup>2</sup> En adelante, CP

<sup>3</sup> En adelante, IP

## INTRODUCCIÓN

*La urbanización capitalista es, ante todo,  
una multitud de procesos privados de apropiación de espacio.*  
(Topalov; 1979:9)

El desarrollo urbano de la ciudad de Mar del Plata, en la costa bonaerense de Argentina, es un caso original, aún antes de su fundación. Formó parte del proceso económico, militar, cultural de expansión sobre la pampa húmeda y la Patagonia, que desplazó pueblos originarios, bajo la necesidad de *reemplazar indios por ovejas* y vacas; que consolidó la economía colonial agroexportadora, dependiente de Inglaterra.

Este proceso también puede ser entendido como *Acumulación originaria*, la que, mediante el *cercado de tierras comunes*, le fueron expropiadas privadamente a los Pueblos para entregarlas a familias patricias en el siglo XIX, en una *acumulación por despojo* generando otro tipo de renta.

Pero fue el 10 de febrero de 1874 cuando Patricio Peralta Ramos, un terrateniente y comerciante con influencias políticas, luego de obtener *sobre ganancias* fraccionando sus estancias para arrendarlas, logró que el gobernador Mariano Acosta, lo autorizara a fundar la ciudad de Mar del Plata, no sobre tierras públicas como establecía la Ley de Ejidos sino mediante el loteo de sus tierras rurales sobre la costa, estableciendo allí un poblado incipiente de 1000 habitantes. Esta intervención estatal permitió la *expropiación privada* de sobrantes de tierras fiscales<sup>4</sup>, generando otra sobre ganancia por la renta del suelo, al transformar las tierras rurales en tierras urbanas.<sup>5</sup>

Esa es la impronta fundante de la ciudad: la especulación con el mercado de tierras.

La originalidad no se circunscribió a aquel período —de ahí su atracción para el campo de la producción de conocimiento—, prolongándose a través del tiempo. Es un caso experimental sobre distintos modos de dominación del espacio, con la urbanización expandiéndose sobre la arena de la costa; como *recurso turístico* desde la primera temporada de verano en 1886-1887.

La ocupación material del espacio social distintivo fue pasando etapas desde las *Estaciones de baños*, como *balneario aristocrático* para las elites, hasta la *Balnearización*, producto del turismo de masas y para sectores medios, con la construcción de balnearios privados mediante el *cercado de bienes comunales*, que produjo una *acumulación reiterada por despojo*.

---

<sup>4</sup> El concepto de “expropiación” lo utilizo para evidenciar el mecanismo de captura de Bienes Comunes por parte de grupos privados, sin necesidad de buscar la transferencia del dominio jurídico-legal sobre la tierra.

<sup>5</sup> Se puede consultar en Álvarez (1991), Mariano (2000) y Núñez (2000)

En esta fase histórica de globalización financiera, denomino este proceso como *formas desmaterializadas en que la Comunidad es expropiada privadamente de sus Bienes Comunes*, al ceder el uso y explotación del suelo para la captura de rentas diferenciales, sin necesidad de transferir el dominio real de los Bienes Comunes. Con ese horizonte, mis preguntas de investigación son:

¿Qué lógicas operan tras el capital en su orientación hacia el territorio urbano?

¿Cómo han ido mutando las prácticas y la metodología de captura de Bienes Comunes?

¿De qué formas, la legislación y las normas, evolucionaron para acompañar la necesidad del capital, y cómo ha sido la respuesta del poder político de la ciudad?

¿Cómo fueron las acciones y reacciones de la Comunidad e instituciones de la ciudad, frente al avance de empresarios privados sobre los Bienes Comunes restringiendo su acceso?

¿Cómo se entiende la noción de resarcimiento social?;

¿Cómo lo perciben los distintos agentes de la comunidad, sociales, políticos, etc.?

## **ORIENTACIONES METODOLOGICAS**

*El mundo no es un espectáculo a ser interpretado, sino un conjunto de problemas concretos que reclaman soluciones prácticas. (Bourdieu y Wacquant, 1995:32).*

### **Objetivo General.**

Comprender e interpretar el significado material y simbólico de la expropiación de Bienes Comunes, por parte de agentes privados, para su explotación comercial, a partir de la lógica de sus discursos y prácticas, y la incidencia de agentes públicos en ese proceso.

### **Objetivos Particulares – Específicos.**

- Describir la evolución histórica de la ciudad, desde la tensión entre ciudad playa-balnearia y ciudad puerto, y en particular los modelos de gestión local y las políticas públicas urbanas afines.
- Analizar el desarrollo de las Concesiones Públicas y el Régimen de las Iniciativas Privadas.
- Analizar e interpretar las formas institucionales que fueron avalando legalmente esos procesos en Mar del Plata, entre 1983 y 2020.
- Describir y analizar casos de Iniciativa privada y Concesiones Públicas en la ciudad.
- Identificar agentes sociales, políticos y económicos intervinientes, sus estrategias de acción y prácticas de intervención urbana.

## **Estructura de la Tesis.**

La tesis se organiza a partir de tres secciones:

1. Estado de la cuestión, descripción de trabajos e investigaciones previas pertinentes.
2. Marco teórico, descripción del campo conceptual.
3. Análisis en profundidad de tres Estudios de Caso: Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage; Centro Cultural Estación Terminal Sur; Playa La Perla, Plaza España durante el período de referencia (1983-2020)-: referencias históricas; modificaciones a lo largo del período analizado; conflictos (antagonismos, alianzas, acuerdos) que se generan entre los diferentes agentes intervinientes e involucrados, a través de sus representaciones sobre el espacio urbano; análisis de opiniones a través de los medios de comunicación y de entrevistas realizadas.
4. Conclusiones preliminares, con la formulación de propuestas de gestión e intervención público-privada, como cierre de la etapa del trabajo de investigación -; resaltando los objetivos que consideramos debe tener toda ciencia aplicada.

## **Metodología**

Esta investigación está atravesada por un *auto-socio-análisis*, a partir de la definición y exigencias que propone Pierre Bourdieu en “El oficio del sociólogo”, nos sumerge en la genealogía de la definición del objeto de estudio y la caracterización del problema de investigación, mediante una relación atravesada por diferentes percepciones e interpretaciones, vinculadas entre la trayectoria y los compromisos personales-vecinales-arquitectónicos-políticos-sociológicos.

Para ello realicé una síntesis del recorrido desde mi radicación en la ciudad, en 1976, proveniente de una ciudad del interior, Santa Fe, atravesando diferentes etapas y visiones temporales: la del estudiante, la del Arquitecto, la del vecinal-fomentista, la del estudiante de Sociología, la del investigador.

Aún a riesgo de parecer esquemático, reconozco en ese recorrido, al menos 4 etapas en el proceso de comprensión del problema:

En los '80 como estudiante de Arquitectura veía en la *pérdida* del espacio público, un destino casi individual de un espacio inconmensurable con el contenido indefinido como “público”.

En los '90, como arquitecto vecinal-fomentista entendía que el espacio público tenía contenido social, que era observado y *apropiado* por intereses económicos particulares.

En los 2000, ya estudiante de Sociología, comprendí que el espacio era más que eso, no se trataba de un vacío a llenar ni ocupar, era territorio, construido socio históricamente y apropiado por

la comunidad para beneficio público, pero seguía sosteniendo que estaba siendo *apropiado* por el capital, aunque ya empezaba a intuir *formas* poco claras que definí como *desmaterializadas* para representar un “embrujo” para ocultar el proceso de *desapropiación* que se producía.

Ya cercano en el tiempo, fui completando el concepto que estaba explicando esas *formas desmaterializadas* —la *acumulación por despojo*—, que preparaban el *saqueo* de los *Bienes Comunes*, no sólo del *espacio público*, con el objeto de *expropiarlas privadamente*.

En mayo de 1999, Gustavo Jacinto Sáez, ex-Concesionario, hermano de un colega Arquitecto e hijo de una cliente, me acercó una Carta abierta que había comenzado a distribuir y que estaba dirigida a los “Vecinos marplatenses”, junto con fotocopias de un expediente municipal.<sup>6</sup>

Lo entrevistamos desde *Propuesta Barrial*, programa que hacíamos en Radio Residencias. Allí nos contó que el Intendente Blas Aprile (1995-2002), había caducado los permisos precarios de uso y explotación de todos los Balnearios y barcos de la Bristol, incluido el N° 4 que él concesionaba desde 1985, renovando la precariedad desde 1996, pero *preveía que el gobierno municipal no se lo iban a renovar, porque iban a entregar ese sector al propietario del hotel Hermitage*.

En su Carta abierta, Sáez denunciaba cómo Florencio Aldrey Iglesias gestionaba la recategorización de su hotel Hermitage como 5 estrellas, manipulando la normativa municipal.

Este fue mi desembarco en la problemática del espacio público y la administración municipal, el manejo de las playas y el turismo, mediante la concesión de la arena pública a través de la Iniciativas privadas.

Por ello analicé en profundidad el Régimen de Iniciativas Privadas y 3 ejemplos emblemáticos de procesos urbanos separados en tiempo y espacio realizados, como acceso privilegiado a las Concesiones de Bienes Comunes.

Incorporar al cuerpo social una realidad distorsionada dificulta la comprensión y facilita la pérdida de Bienes Comunes. Ello nos conduce al objetivo de toda ciencia aplicada: desnaturalizar conceptos que legitiman un amplio abanico de prácticas sociales; en este caso, desmontar conceptos utilizados para avalar la expropiación de rentas por agentes privados, justificando que el estado se desentienda de recuperarlas.

Desde formulaciones teóricas dentro de un marco conceptual, utilicé la combinación de métodos y procedimientos de investigación sobre tres procesos urbanos separados, que forman parte de un “estudio de casos múltiples” (Neiman y Quaranta; 2007)<sup>7</sup> cuyo interés se encuentra en el problema conceptual-empírico que lo constituye “*en una expresión paradigmática de un problema social*” posible.

---

<sup>6</sup> Ver Documento 1 en Anexos.

<sup>7</sup> Estos diseños “*permiten a partir de diferentes instancias de comparación extender los resultados empíricos hacia fenómenos de similares condiciones y niveles más generales de teoría, así como elaborar explicaciones causales ‘locales’ referidas a la comprensión de procesos específicos en contextos definidos*” (Miles y Huberman; 1991, citado en Neiman y Quaranta; 2007)

Las fuentes de información utilizadas, observación, documentos, entrevistas, se orientan a captar y describir la complejidad de los fenómenos en estudio y su contexto con la mayor riqueza posible, considerando a los actores, sus estrategias y procesos que los abarcan para la mejor interpretación y comprensión posible, sin descartar la carga valorativa asignada, para su generalización analítica, en términos conceptuales y empíricos.

Entre los meses de septiembre y diciembre de 2020, hice cuatro entrevistas semiestructuradas en profundidad presenciales con actores clave que intervinieron directamente en los procesos urbanos investigados, Las otras dos entrevistas fueron no presenciales, ya que por el aislamiento físico obligatorio decretado para la pandemia del Covid-19, las tuve que realizar vía internet. Cuatro de los entrevistados tuvieron o aún tienen responsabilidad desde el municipio y dos intervienen desde la gestión privada.

Para identificarlos y agilizar la lectura utilicé las iniciales de sus nombres y apellidos categorizando sus respuestas, las que fui utilizando a lo largo de la investigación.

- Juan Martín Colombo, Abogado, Empleado de carrera entre 1993-2003, como Abogado entre 2003-2008 y como Procurador de la Municipalidad de General Pueyrredón entre 2008 y 2013, en adelante MC.
- Carlos Pilaftsidis, empresario, Concesionario de UTF en playas de la ciudad desde 1985, en adelante CP.
- Gustavo Arnaldo Pulti, Contador Público, exconcejal entre 1989-2007 y ex intendente Municipal entre 2007-2015, en adelante GP.
- Hernán Mourelle, Licenciado en Economía, ex secretario de Economía y Hacienda 2017-2019, en adelante HM.

Todas se realizaron en lugares definidos por los entrevistados. La de MC fue en su estudio profesional, la de CP y la de HM en cafeterías, y la de GP en un restaurante de su propiedad.

El 19 de marzo de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional decretó el *Aislamiento social preventivo obligatorio*, para evitar la expansión del contagio del virus Covid-19. Ese tiempo “extra”, me sirvió para coordinar y realizar las últimas entrevistas, que se venían dilatando por falta de tiempo disponible de mis entrevistados. Para evitar la despersonalización que se hubiera producido a través del diálogo telefónico o consultas por escrito, acordamos realizarlas a través de video llamada.

- Julio Almeyda, Arquitecto, Integrante del Grupo IDEAR, Titulares del 3° proyecto de I.P. para el “Centro Cultural Estación Terminal Sur”, en adelante JA.
- Marcelo Tovar, Contador Público, jefe de División de la Dirección de Recursos Turísticos del EMTUR, quién me pidió que le enviara las preguntas por escrito, en adelante MT.

En todas tuve relativo fácil acceso, con buena recepción a mis consultas, sorprendiéndome incluso el cordial recibimiento, sinceridad y trato durante la entrevista.

En todas ellas, la duración se extendió entre una hora y media y dos horas y se ofrecieron para ampliar en otras entrevistas - que no pude realizar por falta de oportunidad -, además manifestaron su inquietud por recibir mi trabajo.

Sólo CP, aún es Concesionario, el resto no continúa en la gestión pública; Colombo por elección personal; GP y HM por no haber renovado mandato están alejados de la gestión, pero ligados como potencial candidato a Intendente (GP), o como asesor y funcionario (HM). MT, continúa en la actividad municipal, y JA, sigue dedicado a Desarrollos Inmobiliarios.

A pesar del tiempo transcurrido con alguno de los hechos indagados, se mostraron conocedores de los temas, reconociendo alguna breve “desmemoria” que fue subsanada al relanzar la entrevista o la repregunta, lo que dio lugar a que pudieran relatar anécdotas y ampliar detalles poco recordados.

En el Anexo se transcribe la desgrabación de las entrevistas realizadas.

## ANALISIS DE ENTREVISTAS

*La entrevista es una conversación, es el arte de realizar preguntas y escuchar respuestas.*

(Donzin y Lincoln; 2005)

En el marco de esta investigación, cumplió una función importante el desarrollo histórico-social, como una genealogía de los casos abordados, situados en su contexto espacio temporal.

Esto permitió relacionarlos como formas urbanas diferentes pero que parten de supuestos similares para extraer de ellas el aprendizaje sobre las prácticas instrumentales e institucionalizadas que utilizan agentes privados y del estado, así como al analizar los resultados esperados y obtenidos, tomarlos para, en otra etapa, realizar aportes a la política pública municipal.

Se incluyeron los debates públicos, realizadas a través y en los medios de comunicación, los relatos sobre los hechos, títulos y opiniones, lo que permite comprender posicionamientos políticos y económicos que se incorporan al momento de transmitir una noticia.

El análisis de las entrevistas semiestructuradas en profundidad me permitió indagar y analizar, sin intermediarios, las explicaciones que los actores dan sobre las acciones desarrolladas; sus intervenciones; decisiones tomadas o no; y su visión personal, que les fui requiriendo sobre los casos y sobre temas de contenido general.

En función de la premisa que la entrevista es una conversación, es el arte de realizar preguntas y escuchar respuesta, traté de interactuar con mis entrevistados despojados de cualquier intento de ocupar el rol de controlador, alejado de la pretensión de escuchar lo que deseaba.

Al confrontar sus respuestas individuales, puestas una al lado de la otra, junto con el análisis sobre los hechos, confirma alguna de mis presunciones y modifica otras, por no haberlas tenido en consideración, o por no haber coincidencia con la visión del entrevistador.

Por la escasez de elementos recogidos en una sola entrevista, entiendo como apresurado, pretender analizar las motivaciones de los diferentes actores sociales, aunque con alguno de ellos, lo intenté, aunque en modo preliminar.

El tipo de análisis de discurso se corresponde con el análisis por racimo<sup>8</sup>, mediante preguntas abiertas “que permite la recopilación de información detallada en vista de que la persona que informa comparte oralmente con el investigador aquello concerniente a un tema específico o evento acaecido en su vida. La misma se practica con el método de la observación participante” (Vargas Jiménez, 2012: 123).

Dentro del proceso científico de investigación, permite la búsqueda de elementos que aporten a las hipótesis de trabajo o para su reformulación: encontrar diferencias o semejanzas entre ellos, y sobre lo dicho por cada uno, estableciendo relaciones entre las categorías y adjetivaciones.

El análisis de contenido y por racimo también permite realizar análisis ideológico del discurso, sobre creencias, valores, actitudes y normas y ubicación contextual de las proposiciones.

¿Qué buscaba con las entrevistas?

Indagar sobre las motivaciones de los principales agentes, unos técnicos, otros políticos, dos interesados personalmente, uno como concesionario y otro como proveedor profesional del municipio; más allá de lo que hubiera sido publicado.

Analizar los datos primarios obtenidos, con el resultado de las observaciones en el transcurso de las entrevistas, como elementos de contraste entre nuestra teoría e hipótesis y la realidad empírica.

En algún caso confieso que tuve la pretensión del descubrimiento, a través de un lapsus linguae, o la sorpresa por alguna de mis preguntas, lo que podría llegar a confirmar una trama, que he dejado trascender en la descripción de los hechos en los estudios de caso, o por detrás de algún hecho-no-probado, de dudosa explicación, que aún se sigue manteniendo —al menos— confuso.

Para entender las diferentes opiniones, y vincularlas, para comprender la articulación público-privado, y cómo funciona el estado, fue conveniente agruparlas por categorías.

---

<sup>8</sup> Bermúdez Chaves: “*El análisis de contenido*”. Se puede consultar en <https://www.revistacienciasociales.ucr.ac.cr/images/revistas/33/bermudez.pdf>. (Consultado el 26 de julio de 2020)

## ANALISIS DE MEDIOS

*La información funciona como una mercancía gratuita.  
El mecanismo del comercio de la información no consiste en vender información a la gente,  
consiste en vender gente a los anunciantes. (Ignacio Ramonet, en “Nuestro deber es luchar”)*

Las ideas y prácticas de un sector no pueden ser analizadas independientemente de su contexto social y de las acciones y reacciones que se generan desde otros sectores, en tanto que la existencia de uno deviene de una situación relacional que los vincula y complementa. Los discursos y prácticas van construyendo identidades, políticas y culturales, pero siempre en relación social.

La dimensión ideológica de un discurso refiere a la relación con sus condiciones sociales de producción; su rol está en cómo trabaja la ruptura del sentido común, o la cooptación.

Para analizar la relación de los medios de comunicación con la sociedad, debemos definir cuáles son los capitales que se ponen frente a frente, para luego registrar los resultados sociales.

¿Hay hegemonía en la palabra dicha; en las formas que adopta; en la sustancia que transmiten?

Los medios gráficos locales, han quedado resumidos en sólo dos, aunque con un solo editorial. En los medios televisivos está más equilibrada la oferta entre la televisión abierta, por cable y satelital. Esta diversificación y pluralidad se aprecia como distintiva en los medios radiales, e incluso en los medios de comunicación y redes sociales vía Internet, pero esta caracterización —a su vez— oculta cómo se realiza la hegemonización heterogénea de la cultura.

¿Cómo se forma la noticia; quién titula; cómo se reproducen los zócalos televisivos?

Tradicionalmente, las radios, incluso la televisión, no han hecho periodismo de investigación, sólo reproducen y amplían las noticias y temas que surgen desde la prensa gráfica (diarios y revistas), aún con la pérdida de lectores-compradores, frente a las pantallas de artefactos informáticos, ya sea por comodidad o por situación económica.

En Mar del Plata ese rol lo ocupa el multimedia La Capital, no tanto por su impacto masivo, sino por la difusión y reproducción de los temas que instala, que hacen otros periodistas y locutores.

No sólo son los temas, sino el abordaje y la convocatoria a agentes calificados para tratarlos, privilegiando siempre a los cercanos al poder político, que genera tendencias absorbentes de la línea editorial emanada, y de no ser así, sólo será su desaparición del espacio, con lo cual, el poder no sólo es simbólico y material, sino que determina.

Se ha tratado de reflejar parcialmente los debates y diferentes puntos de vista, aunque al sólo efecto ilustrativo de lo analizado en modo histórico y cronológico.

Será tema para otra investigación desarrollar esta dimensión, que previamente, se detecta como relevante a la hora de debatir el rol de los Bienes Comunes y las disputas por el espacio urbano.

## I - ESTADO DE LA CUESTIÓN

*Los fenómenos urbanos son hoy, una consecuencia del desarrollo de las relaciones capitalistas a nivel mundial y en cada una de las realidades nacionales y regionales.*

*Esto quiere decir que detrás de la urbanización, detrás de la ciudad, encontramos dos tipos de procesos estructurales fundamentales: los de la acumulación capitalista y los de la dominación propios de esa forma social. (Pírez; 1995)*

La bibliografía referida al hábitat y a la producción de ciudad es profusa en contenidos y cantidad, con análisis sobre diferentes características del objeto de estudio: las disputas territoriales; los instrumentos de gestión de políticas públicas; las formas de intervención del estado<sup>9</sup>; las de los agentes privados; las experiencias de acciones colectivas de organizaciones y movimientos sociales.

En distintas investigaciones predomina la visión sobre intervenciones en el territorio urbano que se deciden acotadas a la demanda y propuestas de agentes privados con capacidad de influencia y que afectan y se dirigen sólo hacia fragmentos privilegiados de la ciudad.

La retracción del estado responde como contraparte que cede camino al consenso hegemónico de las ideas neoliberales desarrolladas, que cooptan, limitan, delegan y simplemente son asociadas con la responsabilidad de su poder de planificación y regulación.

Los municipios se ocupan de regular los usos y la capacidad de construcción del suelo urbano, pero desde los años '80, Mar del Plata mostraba signos de agotamiento del modelo y perfil productivo; como consecuencia de medidas macroeconómicas producidas por la globalización, que provocaron el colapso de las actividades económicas tradicionales.

El desembarco de ideas neoliberales, fue redefiniendo sus roles, aceptando tomar bajo su cargo, por delegación, servicios públicos de educación y salud, aun sin contar con los recursos y la autonomía suficiente, por lo que, en sintonía con similares desarrollos en otras comunas, el gobierno local en diversas gestiones, fue obligado a volcarse a la tarea de intentar atraer inversiones para generar recursos y empleos, con el objetivo declamado de convertir a la ciudad en satisfactor de demandas sociales y ambientales con resultados de escaso éxito, pero más contundente como discurso hegemónico.

La política territorial generada por el estado se presentó como desordenada y discontinua, y aún, considerando que desde los años '70 circula el discurso acerca de la cuestión urbana basada en los Planes Estratégicos empresariales con conceptos de gerenciamiento, competitividad, gobernabilidad y flexibilización vinculados a la modernización.

---

<sup>9</sup> Utilizo la designación del "estado" con minúscula, para referirme a una construcción histórica, como categoría concreta, no universal; una cierta relación social de poder ubicada en particulares contextos y determinaciones socioculturales.

Se ha producido el pasaje de la planificación tradicional a los Planes Estratégicos gestados con la idea de consolidar una sociedad conformada por ciudadanos, con carácter de socios de una ciudad empresa, orientada hacia el consumo masivo, como espacio de valorización, acumulación y reproducción del capital, privilegiado por el empresariado local y externo.

La comunidad no es un actor pasivo, sino que responde más como reacción frente a los avances y abusos privados sobre su territorio, presentando mayormente no solo la defensa de éste, sino también la contrapropuesta.

De allí la necesidad de comprender e interpretar el significado de las disputas territoriales, como emergente de una espacialización de la lucha de clases; en un tramado de agentes con intereses y prácticas que se ven enfrentados, simbólica y materialmente, por el acceso a la tierra para expropiarla como mercancía con valor de cambio, o para apropiarse de ella como bien común con valor de uso.

La disputa discursiva y por la representación de los agentes dominantes, logra construir la hegemonía de una visión legítima, adecuando periódicamente sus estrategias con el objeto de expropiar patrimonio público en Mar del Plata, desde 1983.

### **Formulación del Problema.**

El contexto de producción de los estudios sociológicos sobre la ciudad se inscribe en los procesos de industrialización y urbanización, con aportes que realizó Friedrich Engels a mediados del siglo XIX, enfocado en la precarización de las condiciones del trabajo y las deficitarias situaciones habitacionales de los trabajadores; aunque esto ya sucedía con anterioridad a la revolución industrial en ciudades en las que se privilegiaba la construcción de fábricas y se desconocía la problemática de las viviendas para los trabajadores de aquellas<sup>10</sup>.

La Escuela de Chicago, a principios del siglo XX, comenzó a profundizar sobre la ciudad - como nueva *cuestión social* - y como conjunto, como “mosaico de pequeños mundos que se tocan, pero no se compenetran.”<sup>11</sup>

Realizarán análisis y estudios sobre las relaciones sociales entre diferentes colonias de migrantes; los comportamientos que conlleva vivir en sociedad y la emergencia de un nuevo hombre, racional y especializado, dando lugar a diferentes formas de vivir la ciudad.

La ciudad como escenario permite la observación de todos los comportamientos posibles del género humano: la preocupación central gira en torno a aquellos que amenazan no sólo la estabilidad psíquica de los individuos sino el mismo orden social.

---

<sup>10</sup> Se puede consultar Contribución al problema de la vivienda, que recoge una serie de artículos publicados entre 1869 y 1876, por Friedrich Engels. Disponible en el sitio “Archivo Chile”, del CEME, Centro de estudios Miguel Enriquez, en <http://www.archivochile.com/engelsde00018>

<sup>11</sup> Se puede consultar “El urbanismo como modo de vida”, de Louis Wirth, disponible en [www.bifurcaciones.cl/bifurcaciones\\_002\\_reserva.pdf](http://www.bifurcaciones.cl/bifurcaciones_002_reserva.pdf). (Consultado el 10 de octubre de 2019)

El conocimiento puede constituirse como un medio para regenerar un entorno urbano, en el que proliferan “el vicio, la delincuencia, la corrupción y otros males de la vida moderna” (patologías sociales). Utilizan conceptos biologicistas aplicados a lo urbano para explicar el funcionamiento de la comunidad y sus transformaciones (Lezama; 1993).

Aquellas relaciones sociales analizadas no podrían existir sin un sustrato material, de allí que el espacio urbano comienza a ser considerado una producción social, la *espacialidad* como producto activo dentro de dichos procesos y la relación entre espacio y poder con un rol activo en el modo de producción capitalista. La problematización de la dimensión espacial llegará de la mano de la Escuela Francesa de Sociología Urbana a partir de una reelaboración del materialismo histórico y su aplicación a los estudios sobre la ciudad.

Esto planteará el desafío de comprender las *formas* y los *cómo*, cada sociedad produce su propio espacio, sus construcciones sociales, con relaciones de poder implicadas. No serán los trabajadores al servicio del capital en sus puestos de trabajo, con las consecuencias negativas sobre su *mundo de vida cotidiano*, sino la ciudad, entendida como mercancía, para la acumulación del capital, con la privatización de espacios públicos, exclusión social y restricción de acceso a sectores urbanos.<sup>12</sup>

Frente a ello la clase trabajadora, como principal víctima de la segregación socioespacial, debería encabezar un proceso de cambio para recuperar el derecho de los trabajadores a la apropiación de la ciudad como producto cultural y político-social, aportando sentido a la indagación sobre los territorios urbanos, en tanto superador del concepto de espacio urbano, definido en relación al medio físico dentro del cual se desarrollan los procesos sociales.

Henri Lefebvre será quien señale que el capitalismo sobrevive a través de la producción del espacio, para lo tanto, es la ciudad la que se constituye a través de un proceso dialéctico, espacio temporalmente, situada en un contexto político y social, aunque sin significación universal, pero definida por Topalov como una suma de *valores de uso complejo al servicio del capital*.

Esta producción no sólo será física o material, sino que se realizará mediante representaciones simbólicas que disimulan y encubren las relaciones sociales (Vértiz; 2016).

### **Derecho a la Ciudad y Conflictos.**

Al considerar la ciudad como una *determinada* derivación moderna, capitalista y dependiente de su base económica, limita el análisis al no incorporar otras dimensiones a una observación acotada y simplificada.

Henri Lefebvre en 1960, lo entendió de esta forma, por eso su trascendencia.

---

<sup>12</sup> Ver aportes de Henry Lefebvre y Manuel Castells, este último redefine que la cuestión urbana no es exclusiva de la ciudad, destacando que el espacio es la concreción de un modo de producción específico, como expresión de la estructura económica y del aparato político-jurídico de una formación social determinada. (Castells; 1978).

“Lo ‘urbano’ no puede definirse ni como prendido en una morfología material (sobre el terreno, en lo práctico-sensible), ni como capaz de desprenderse de ésta. Es una forma mental y social, la de la simultaneidad, de la conjunción, de la convergencia, del encuentro (o, mejor aún, de los encuentros).” (Lefebvre, 1978: 102)

La fuerza estructurante de la ciudad no sólo es la industrialización, por ello incorporó la categoría *urbanización*, como emergente de nuevas relaciones sociales que la transforman, en un “doble proceso (industrialización-urbanización), falto de una elaboración teórica suficiente, ha sido escindido y sus aspectos separados y por tanto condenados al absurdo”.

Entiendo que el contenido material está presente, pero a través de:

“(…) el mundo de la mercancía tiene su lógica inmanente, la del dinero y el valor de cambio generalizado sin límites. Una forma así, la del cambio y la equivalencia, sólo indiferencia puede tener ante la forma urbana; reduce la simultaneidad y los encuentros a la de los cambistas, y el lugar de encuentro a aquel en el que se cierran el contrato o casi contrato de cambio equivalente: el mercado.” (Lefebvre, 1978: 103)

Y fue más lejos cuando predijo el fin de la ciudad industrial y el surgimiento de *nuevas realidades espaciales y sociales*, como base de la fragmentación urbana, expandida a escala global, la *urbanización*, de la vida.

El espacio urbano no sólo expresa las relaciones sociales de producción, sino que las constituye, reconfigurando lo urbano e incorporando el “Derecho a la Ciudad”, que de tan vulgarizada su utilización, se ha ido distanciando de sus profundos contenidos originarios.

Para explicar este concepto, tomo dos categorías del materialismo histórico, como son el *valor de uso* y el *valor de cambio*, aplicándolos a lo urbano, como factores y forma identificable de las *mercancías* (Marx; 1986), abriendo otra dimensión para la investigación de la ciudad.

Entiende la ciudad como base material, y la realidad urbana como *vida urbana*, históricamente relacionadas, es decir “lo urbano se funda sobre el valor de uso; y la racionalidad economista y productivista, que pretende propulsar fuera de toda limitación la producción de productos (de objetos cambiables, de valor de cambio) suprimiendo la obra” (Lefebvre; 1978: 105, 106).

La ciudad producida por hombres y mujeres, pero exigida por relaciones de mercado, como mercancía como valor de cambio, es enajenada de la Comunidad.

El *derecho a la ciudad* implica empoderar y reapropiarse de la gestación de lo urbano, producto del *trabajo vivo* de la Comunidad y “se manifiesta como forma superior de los derechos: el derecho a la libertad, a la individualización en la socialización, al hábitat y al habitar. El derecho a la obra (a

la actividad participante) y el derecho a la apropiación (muy diferente del derecho a la propiedad) están imbricados en el derecho a la ciudad” (Lefebvre; 1978: 159)

La ciudad era una *obra* que debe recuperar la capacidad de integrar y unificar espacios sociales comunes, convertidos en producto del y para el mercado, en *mercancías* donde la Comunidad deja de intervenir, se aparta y deja hacer.

Se entiende por trabajo vivo, aquello que está presente en el sujeto viviente; existe como capacidad, como posibilidad, como potencialidad, como trabajador, está como subjetividad. No se ha realizado, no ha creado valor ni mercancía.

El producto del trabajo vivo de la Comunidad crea ciudad como valor de uso, pero la sociedad de mercado produce ese trabajo objetivado y reproduce capital.

En el plus-tiempo, el plustrabajo del trabajo vivo (y no del capital) crea plusvalor de la nada del valor del capital.

El *capital variable* no es creador de valor; es simplemente la parte del capital-dinero, o del *valor de cambio pagado por el tiempo necesario* que aparece, fetichizadamente, como *creador de valor*, como un valor que es *reproducción* del salario más el plusvalor.

### **Las trampas de la naturaleza.**

La antropóloga María Carman indaga sobre los modos en que *la cultura y el patrimonio* son utilizados como argumentos para el ejercicio de una *violencia civilizada*, que se impone sobre los pobladores, y cómo “los usos y la apelación a la naturaleza funcionan como una máscara de la segregación socio-urbana” (2011; 27-30).

En su investigación va más allá del *cercado para la expropiación del territorio* —producida mediante políticas públicas a demanda privada—, sino que extiende culturalmente sus aportes a la *expropiación humana* de habitantes indeseables de la ciudad, frente a la defensa de una naturaleza que funciona como recurso cultural y como artefacto producido para el mercado.

Cómo se construyen las relaciones sociales de dominación, sometimiento y convalidación, así como aquellas íntimamente ligadas a éstas, de oposición y resistencia de los agentes dominados. Aquí se está considerando el poder como “discursos dominantes que se legitiman como saberes científicos, ilustrados y políticos, que se van construyendo e inscribiendo como conceptualizaciones sobre las prácticas de los dominados” (Foucault; 2012).

Se reconoce la acción del estado como determinante directo, por aplicación de normas, usos de suelo, indicadores urbanísticos e inversión directa para su valorización, así como de las acciones de agentes privados, por presentarse como emprendedores vitales y necesarios para mejorar las condiciones de vida y producir el desarrollo de la ciudad, en el marco de tendencias importadas.

Estas prácticas del capital, acompañadas por la necesidad del estado de mostrar gestión política, produce rentas cada vez más elevadas expropiadas por agentes privados y va determinando el destino de una ciudad capitalista, como “espacio social global, como un campo, es decir a la vez como un campo de fuerzas, cuya necesidad se impone a los agentes que se han adentrado en él, y como un campo de luchas dentro del cual los agentes se enfrentan, con fines y medios diferenciados, según su posición en la estructura del campo de fuerzas, contribuyendo de este modo a conservar o a transformar su estructura” (Bourdieu, 1994:49)

La *espacialidad* de las prácticas depende, pero también modifica con capacidad de lobby, la estructura de asignación de usos del espacio construido, como parte de un proceso colectivo, que es determinado por las actividades y procesos de consumo de cada sector urbano.

El mercado inmobiliario hegemoniza las prácticas y representaciones sociales acerca de la producción y apropiación del espacio urbano (Jaramillo; 2008).

Sería insuficiente indagar, para comprender los *por qué* se producen expropiaciones privadas de territorio, sin incluir en los análisis los *cómo* se van produciendo estos mecanismos de aceptación y naturalización de la expropiación privada de Bienes Comunes y patrimonios urbanos.

Este sería un mecanismo —no el único— para visibilizar los dispositivos privatizadores, orientados al consumo de capas medias y altas, para la captación de turismo de elite, en tanto como residentes transitorios, pero no solamente, ya que se apunta también a la radicación de recursos económicos y humanos en la ciudad.

Frente a ello se destaca la tibia disputa urbana por la reconquista para el uso popular y masivo.

La utilización estatal —y también del capital— de normas jurídicas y el derecho, cumplen una importante función para avalar y sostener los intereses particulares de los sectores dominantes, que van en auxilio y sostén de las prácticas que se analizan en este trabajo, no tanto por su legalidad, sino por su fetichización, ahistórica y provisional.

Como se verá, la evolución de la sociedad va adaptando las normas al desarrollo del modelo de acumulación de su tiempo, no al revés, es decir, el aparato legal aparece después de las acciones.

Es decir que son producto de leyes objetivas del desarrollo capitalista, por lo que se descartan las categorías inmutables y permanentes, y “el modo de producción de la vida material condiciona el proceso de la vida social, política y espiritual en general.” (Marx, 2008; 335)

## **Crece desde el pie.**

En la sociedad. las relaciones sociales se mediatizan a través del mercado, donde se asienta la contra oposición entre los diferentes tipos de propiedad: individual, común, colectiva.

Desde esta visión acrítica mercantil, se minimiza o se le resta entidad al rol que cumplen los Bienes Comunes y su categoría social comunal.

El derecho que les asiste para su enajenación y/o cesión, es producido por la necesidad del capital, poniendo en el altar del sacrificio al interés de la Comunidad, ubicándolo en relación de dependencia respecto al interés individual privado.

Aquí surge la pregunta por entender e interpretar, cómo y por qué se acepta casi pasivamente la *pérdida* de un bien común, y el interés de los sectores dominantes se representa como el del bien común. La representación social del acceso diferenciado y limitado se entiende por el cambio de su condición de *bien público*. y haberse convertido en un *bien de uso privado*, como una mercancía con acceso restringido y excluyente, por la que habrá que pedir permiso y pagar para el uso y disfrute.

Es decir que cuando se refiere a la pérdida de un *Bien Común*, deberíamos hacer un esfuerzo discursivo para que se entienda que *el bien dejó de ser*, es decir, cambió su sustancia y su percepción social, y esto, a partir de un instante y por muchos años en que la Comunidad ya lo verá como propiedad privada, deberá pedir permiso para pasar, y tendrá que pagar para usufructuar.

Verónica Gago nos aporta pistas para analizar e interpretar cómo actúa este mecanismo sociopolítico cuando analiza las formas en que el Neoliberalismo, como fase (¿superior?) del capitalismo, interviene de dos formas:

“(…) desde arriba, da cuenta de una modificación del régimen de acumulación global, mediante nuevas estrategias de corporaciones, agencias y gobiernos, y desde abajo, en tanto es “la proliferación de modos de vida que reorganizan las nociones de libertad, cálculo y afectividad colectiva”. Se refiere “a un conjunto de condiciones que se concretan más allá de la voluntad de un gobierno, de su legitimidad o no, pero que se convierte en condiciones sobre las que opera una red de prácticas y saberes que asume el cálculo como matriz subjetiva primordial y que funciona como motor de una poderosa economía popular.” (Gago; 2014, 12)

La fuerza del Neoliberalismo así pensado se arraiga entre los sectores que protagonizan la llamada economía informal, como una pragmática vitalicia.

Hablar de Neoliberalismo desde abajo significa un modo de dar cuenta de la dinámica “que resiste la explotación y la desposesión y que a la vez se despliega en (y asume) ese espacio antropológico de cálculo.” (Gago; 2014, 10-14).

En este período que observo (1983-2020), se producen las reformas del estado impulsadas desde el Consenso de Washington, que no generan la pretendida evolución para el desarrollo de los países.

Por ello, el desafío está en que:

“Si se trata de pensar el Neo-liberalismo no sólo como una doctrina homogénea y compacta, es para poner el foco en la multiplicidad de niveles en los que opera, la variedad de mecanismos y saberes que implica y los modos en que se combina y articula, de manera desigual, con otros saberes y formas de hacer” (Gago, 2014; 18).

Esto se define una compleja *tecnología de gobierno*, que regula el mundo de vida cotidiano, como *razón Neo-liberal*.

Es la Comunidad, en ese mundo, lo que se va mercantilizando, como señalaba Carman, *se extiende culturalmente hacia la enajenación y expropiación humana* de la Comunidad.

## II - MARCO TEORICO

*Las palabras hacen trampa; las palabras me hacen falta.  
Nunca creo en lo que nombran; las palabras no me creo lo que dicen.  
Me hacen falta cien millones de palabras.  
Las palabras nos explican lo que nunca entenderemos.  
Las palabras, mis palabras, tus palabras...  
Fito Páez, Las Palabras (2005)*

Entre las palabras y las cosas no hay una correspondencia esencial ya que han sido construidas históricamente por otros, con anterioridad, lo que significa que las cosas no necesariamente comparten el mismo espacio-tiempo que el de las palabras, y se van redefiniendo socialmente.

Foucault indaga sobre estas afirmaciones provisorias, concluyendo que, entre las palabras y las cosas, se produce un quiebre surgido por la naturaleza del desencuentro. Las certezas y verdades contenidas en las palabras —supuestamente permanentes— van cambiando a lo largo de la historia, como resultado de un sistema de reglas propias de cada época y no del progreso de la razón.

Las ciencias sociales tienen una exigencia permanente para auditar sus objetos de estudio entre el significado externo y el significante como metáforas de una verdad que definen el conocimiento.

Las normas *normalizan* la representación de la realidad que queda coagulada para ser repetida infinitamente. Con las instituciones ocurre algo similar.

Un concepto que debemos considerar es el de *performatividad*, que define la capacidad de anticipación que poseen algunas expresiones para realizar acciones que transforman la realidad, legitimando e instaurando sentido.

Tomo un ejemplo al inicio del gobierno de Carlos Menem. A fines de 1989 sancionaron la Ley de Reforma del Estado que representó el inicio de la etapa neoliberal en la Argentina. Esta norma autorizó privatizar empresas de servicios estatales y poner en venta Bienes Comunes buscando *obtener recursos para paliar el déficit fiscal y equilibrar el presupuesto del estado*. Con esta decisión y como último recurso, recurrió a lo que quedaba: salir a *vender las joyas de la abuela*.

Esta frase se ha repetido cada vez que algún estado, elige recurrir a la enajenación de patrimonio público para sostener la deficitaria administración pública.

Pero... ¿Cuál es el significado de esta frase?

Que la abuela tenía joyas, pero no le había costado nada ya que el abuelo se las había regalado. Cuando entraban en situación de crisis y necesidad, las joyas se convertían en suntuarias, superfluas, y por eso la solución era venderlas.

Pero el estado —la *abuela*— no era un mero depositario de empresas públicas - las *joyas* -, como argumentaban intencionadamente funcionarios y gobernantes de turno, considerando que no se había realizado ningún esfuerzo, venían de herencia, por lo que valía el desprendimiento.

Esta decisión de un fugaz gobierno se desentendió del ahorro y el patrimonio producido por el esfuerzo de la Comunidad - que no está incluida en la frase -, a través de la historia, por lo que la cosa se realiza apoyada en palabras añejas, obsoletas, pero que sirvieron para realizar la acción.

Es como la idea de *desierto*, como espacio deshabitado, sin pobladores, a-histórico y virgen para ser inseminado artificialmente por el desarrollo y la civilización.

Gabriel García Márquez, en Cien años de soledad, relata que *el mundo era tan reciente, que muchas cosas carecían de nombre, y para mencionarlas había que señalarlas con el dedo*, entonces lo que no tiene nombre no existe por eso, *poder tiene quién le pone nombre a las cosas*.

Siguiendo con esta última definición, llegamos entonces a que las palabras nombran, pero además pueden ser performativas. Por ejemplo: *iniciativa, concesión, pública, privada*. Cada una por separado, nombra, nomina, pero combinadas y ubicadas en relación, definen situación, ejercicio de poder.

### **Pecado Original.**

“En tiempos muy remotos había, de una parte, una minoría trabajadora, inteligente y sobre todo ahorrativa, y de la otra un tropel de descamisados, haraganes, que derrochaban cuanto tenían y aún más. Así se explica que mientras los primeros acumulaban riqueza, los segundos acabaron por no tener ya nada que vender más que su pelleja. De este pecado original arranca la pobreza de la gran mayoría que todavía hoy, a pesar de lo mucho que trabajan, no tienen nada que vender más que sus personas, y la riqueza de una minoría, riqueza que no cesa de crecer, aunque haga ya muchísimo tiempo que sus propietarios han dejado de trabajar.” (Marx; 1986: 607)

Carlos Marx explica la transición del feudalismo al capitalismo reelaborando los conceptos de Adam Smith con la llamada *Acumulación originaria* (Marx; 1986), categoría que le permite indagar sobre el origen de la riqueza y la pobreza, encontrándolo en la disociación de los medios de producción del productor, los que van quedando sólo con su fuerza de trabajo al ser desposeídos por la burguesía.

En principio, la llamada *acumulación originaria*, se realizó mediante la violencia. Luego se fue perfeccionando con la organización del estado que se reguló mediante la legislación.

No sólo se ocupó de sancionar y ejecutar la transferencia de los bienes comunales a privados, *donándoselos a sí mismos* como propiedad privada o como propiedad pública con derechos privados sobre ella. Lo hicieron a través de las *leyes para el cercamiento de tierra comunal*, con las

que el estado garantizó el proceso de cercado y despojo de bienes de la Comunidad para garantizar la acumulación capitalista. De ahí que el estado no sea un agente externo, neutral, que se constituye con posterioridad ni tampoco en función de las necesidades de base económica.

Esta situación la asocia al *pecado original*, pero no sólo por ello, sino porque para la realización de este proceso, concluye Marx, se necesita del poder del estado y la formación del mercado para el intercambio de mercancías<sup>13</sup>.

Esta primitiva acumulación, o acumulación originaria es, para la economía política, lo que para la teología es el pecado original.

Pero ¿cuál es éste?

Que el dinero y las mercancías no son capital, necesitan convertirse en él.

“Han de enfrentarse y entrar en contacto dos clases muy diversas de poseedores de mercancías; de una parte, los propietarios del dinero, medios de producción y artículos de consumo, deseosos de valorizar la suma de valor de su propiedad mediante la compra de fuerza ajena de trabajo; de otra parte, los obreros libres, vendedores de su propia fuerza de trabajo y, por tanto, de su trabajo” (Marx; 1986: 608).

Como en Inglaterra, a fines del siglo XV, “la inmensa mayoría de la población se componía de campesinos libres, dueños de la tierra que trabajaban, cualquiera que fuese la etiqueta feudal bajo la que ocultasen su propiedad” (Marx; 1986: 610). No sólo eran propietarios de sus parcelas (sujetas a tributo), sino que además eran *Copropietarios* de las tierras comunales.

Fueron los señores feudales los que “crearon un proletariado incomparablemente mayor al arrojar violentamente a los campesinos de las tierras que cultivaban, y sobre las que tenían los mismos títulos jurídicos feudales que ellos, y al usurparles sus Bienes Comunes” (ob. cit, p. 611)

El colonialismo capitalista se extiende desde el siglo XV también sobre Nuestra América, con islas en el Caribe que se liberaron y se han constituidos como países independientes hacia fines del siglo pasado, como ocurre por ejemplo en Barbados, una de las trece islas que forman la Antillas pero con un territorio tan valioso para los desarrolladores de propiedades de lujo (emprendedores inmobiliarios), que éstos están dispuestos a pagar cifras multimillonarias por las precarias casas de madera ubicadas sobre la playa de los Caribes, autóctonos pobladores indígenas, que mantienen su vida forestal cercana al mar y resisten el avance de la hotelería y el turismo, negándose a que les destruyan su mundo de vida cotidiano, porque *podrán darles dólares que no necesitan pero eso les hará perder sus tierras*, y junto con ello la reconstrucción de un nuevo territorio social, ajeno a su

---

<sup>13</sup> Este análisis se complementa en el capítulo sobre *La moderna teoría de la colonización*, en el que desarrolla que la expropiación de tierras deriva en la formación de un campesinado y de trabajadores asalariados sin tierra, dependientes del precio artificial de la misma que deviene de la renta monopólica privada.

forma de vida, producirá un nuevo ordenamiento de cuerpos y objetos sacrificando sus condiciones de existencia, en aras de un desarrollo urbano que no era necesario ni buscaban.

Podríamos pensar —desde una visión etnocéntrica— que el avance mercantil sobre tierras valiosas por su ubicación y su ambiente natural se realiza de forma violenta, y ocurre sólo sobre poblaciones indígenas, o predispuestas a la vulnerabilidad, desfavorecidas por una supuesta fragilidad cultural y económica, pero el capitalismo no actúa siempre de esa manera.

“Los pescadores y bañeros residían, en un principio, en las proximidades de la Barraca Luro – donde guardaban sus embarcaciones de vela, luego de izarlas desde el muelle – o en la playa, al costado sur de la Rambla, donde sacaban sus botes desde el mar, arrastrándolos por la arena con caballos. (...) La sucesiva ampliación de la rambla y el creciente número de veraneantes porteños obligó a trasladar sus viviendas. Este fue un problema de larga duración y lenta resolución, con fuertes resistencias por parte de estos trabajadores, ya que no tenían título de sus propiedades. Así fue que para 1905 fueron trasladados – un tanto forzosamente – hacia el barrio “La Pescadilla” (hoy entre Colón y la Terminal) y el barrio famoso “Tierra del Fuego” (alrededor de Güemes y Rawson. De ese modo se mudaron de sus pintorescas casas de madera de la playa, a nuevas casillas del mismo material, pero ya no a orillas del mar” (Álvarez, 1991; 57).

La ocupación de ese tipo de tierra (o arena), territorio apetecible por la élite dominante veraneante durante la primer década de 1900, producido por migrantes en su mayoría de italianos, sobre la cual reproducían sus condiciones de existencia como “guardavidas del pequeño y presuntuoso balneario, ya que su ancestral vinculación con el mar los habilitaba para asistir a los bañistas que llegaban a esas playas, cuya historia demográfica social europea que generalmente atiende al problema de la organización familiar y la unidad doméstica para mayores períodos de tiempo —y para dimensionar las modificaciones socioculturales del grupo familiar con las transformaciones de la estructura económica y la base social—, hace hincapié en la incidencia de la limitación —física o jurídica— del acceso a la tierra en la organización de los hogares, sobre todo para las sociedades agrarias” (Álvarez, 1991: .58).

Lo que se jugaba con el desplazamiento de pobladores, sin títulos de propiedad y sin el respaldo social de los comisionados políticos de la ciudad, era la acumulación de tierra y la renta comercial a partir de la división social del espacio urbano, destinado al turismo de élite, con la construcción de equipamiento como el Hotel Bristol y primeros balnearios prefabricados de madera sobre la playa.

Como se observa en este romántico relato de la historiadora María A. Irigóin, pareciera que los *traslados* hubieran sido aceptados voluntariamente y realizados sin violencia; pero la historia da cuenta que la expropiación de las tierras vinculadas con la arena y el mar duró varios años y se realizó con la colaboración de la fuerza pública, es decir, con la policía y la ley escrita por las elites.

## Acumulación reiterada por Cercado, por Despojo, Por Desposesión.

Reinterpretar la llamada *acumulación originaria*, nos permite integrar políticas y procesos sociales que a priori se presentan como desvinculados, o generados en diferentes condiciones sociopolíticas, pero que, como veremos, están sustentados en su carácter social común.

La dinámica del *cercamiento y despojo de tierras comunales* violentos, situada en el espacio y tiempo contemporáneos, desnuda la *forma* histórica del *pecado original*. Pongamos un ejemplo.

Ciudadanos y vecinos libres, propietarios de sus tierras o no, que tributan sus obligaciones fiscales al estado, y a su vez que contribuyen a la construcción y realizan su aporte al desarrollo de la ciudad; pero también son *copropietarios de tierras comunales* (playas, paseos, plazas, edificios), a los cuales no se les restringe el acceso libre, ni el uso gratuito, salvo casos especiales.

Estos *bienes* permiten la vida comunitaria, donde se intercambian productos, trabajo, arte, son el espacio para la producción formal e informal, de subsistencia y producción social.

¿Qué ocurre cuando estas tierras y bienes comunales son transferidas al control privado?

Materialmente los usuarios han sido expulsados de ellos, perdieron el usufructo y se les exigirá el permiso de acceso a través del pago de entrada y uso; simbólicamente los *derechos colectivos* le fueron *expropiados* generando un *estado de separación* en el que perdieron el medio de intercambio y de producción vital para la existencia, enfrentada a la voracidad privada del capital.

El estado fue *expropiado* también, aunque la entrega haya sido resuelta por un gobierno de turno. La pérdida material de los bienes, en la práctica no le representa a la Comunidad nada significativo, como se verá en el análisis de los casos.

Los Bienes Comunes se convirtieron en mercancías y pasaron a formar parte del proceso de acumulación de capital.<sup>14</sup>

Las leyes han evolucionado para perfeccionar y democratizar el despojo y la expropiación de Bienes Comunes, de dominio público, copropiedad de la Comunidad, antes con la *sucia campaña en que el estado refuerza policíacamente, con el grado de explotación del obrero, la acumulación del capital* (Marx; 1986), luego desde el estado, diseñando los instrumentos legales e institucionales

---

<sup>14</sup> Esta asociación o similitud, no la considero forzada cuando la relaciono por ejemplo con la producida en 1750, bajo la restauración de los Estuardos. En aquel tiempo, el pueblo y *sus tierras* - y su derecho de copropiedad sobre bienes comunales - “estén en manos de aristócratas monopolizadores (*concesionarios*), arrendadas a pequeños colonos (*clientes y turistas*) tales que viven poco mejor que vasallos” (Marx; 1986: 615). O sea, producen formas comparables al violento saqueo de terrenos de dominio público. La sutil diferencia con aquel despojo es que lo hacían encubriendo la usurpación; y tampoco se molestaban en disimular la *ilegitima* apariencia *legal*. Sólo ciento cincuenta años después encontraron las formas para hacerlo *legalizadamente*. Fue a través de las ya mencionadas, “leyes sobre el cercado de terrenos comunales, dicho en otros términos, decretos por medio de los cuales los terratenientes se regalan a sí mismos en propiedad privada las tierras del pueblo, decretos encaminados a expropiar al pueblo de lo suyo. (...) la transformación de estos bienes en propiedad privada - la violencia del despojo - no podía prosperar sin un golpe de estado parlamentario” (Marx; 1986: 617).

para otorgarse esos bienes convertidos en mercancías (*recursos turísticos*), como *Concesiones Públicas* a través de las *Iniciativas Privadas*.<sup>15</sup>

David Harvey, desarrolló la noción de “acumulación por desposesión”, para entender la recomposición del espacio urbano, como el acotamiento de Bienes Comunes, desarrollados y creados por actores sociales, queriendo limitar los intentos empresariales de valorar el espacio urbano y resignificar de esta forma el concepto de "acumulación originaria", como proceso extractivo permanente, como reorganización de la sociedad capitalista a través de los derechos de propiedad privada, la mercantilización de los Bienes Comunes, recursos naturales y fuerza del trabajo.

“El capital, en su proceso de expansión geográfica y desplazamiento temporal que resuelve las crisis de sobre acumulación a la que es proclive, crea necesariamente un paisaje físico a su propia imagen y semejanza en un momento, para destruirlo luego. Esta es la historia de la destrucción creativa (con todas sus consecuencias sociales y ambientales negativas) inscrita en la evolución del paisaje físico y social del capitalismo” (Harvey; 2004: 103).

Las crisis del capital, inherentes al capitalismo, en lugar de resolverlas, *las desplaza*, constituido como contraimagen de la absorción de capital por medio del *redesarrollo urbano*, dando lugar a numerosos conflictos alrededor de la captura de suelo valioso en manos de poblaciones de baja renta, continuando las prácticas depredadoras a lo largo de la geografía histórica, reinterpretada como *acumulación reiterada*, que define como *acumulación por desposesión* (Harvey; 2004, 111.).

“La acumulación por desposesión se formaliza mediante la expulsión territorial de los que el mercado no necesita, al mismo tiempo que éste intenta incorporar a los circuitos de la acumulación capitalista los valores simbólicos y los recursos materiales de cualquier espacio considerado como deseado. A diferencia de la acumulación originaria cuya intención consistió en incorporar los desposeídos a las relaciones capitalistas del mercado laboral, la finalidad ahora consiste principalmente en expulsarles de los lugares céntricos de la ciudad, en los cuales están demasiados visibles para que funcionen las estrategias de revalorización.” (Sassen; 2016; 3)

---

<sup>15</sup> Es que, hasta esos días, los ciudadanos disfrutaban libremente de la tierra comunal, del espacio público y sus Bienes Comunes, desarrollando actividades de la economía formal e informal no reglamentada, es decir, se compartía el ocio, el paseo, el estar estando, con actividades de sustento, que el capitalismo neoliberal exigiría convertir los medios de producción (*Bienes Comunes*) en mercancías como fundamento del proceso de acumulación de capital.

La *acumulación reiterada, por desposesión, como proceso extractivo permanente*, se caracteriza por el cercado, la privatización de bienes y servicios públicos y la transformación de la tierra y los recursos naturales en mercancías, destruyendo de esta forma la relación humanidad-naturaleza.

### **Gentrificación, desplazamiento, desposesión**

El concepto *gentrificación* fue introducido en 1964 por la Socióloga Ruth Glass en base a una investigación realizada en Londres, analizando que la sustitución de población producida en sectores urbanos de baja renta, por otros de capas medias y otro nivel económico, además de rehabilitar la deteriorada edificación residencial, incrementaba el precio del suelo y las viviendas.

Esta operación inmobiliaria puede ser entendida como espontánea y producida por el deseo de actores sociales individuales que buscan mejorar su calidad de vida, por lo que merece ser definido de forma precisa para diferenciarlo de otros procesos urbanos, como, *invasión-sucesión, filtrado residencial, renovación urbana y redesarrollo*, ya que el proceso conduce a un cambio radical del carácter socioeconómico y cultural del territorio.

Para Hilda Herzer (2008), la *gentrificación* es el proceso resultante de la conversión de zonas sociales marginales de la ciudad central de trabajadores en áreas de uso residencial para la clase media. Un requisito determinante del proceso es la sustitución de grupos de bajos ingresos por otros de más altos ingresos.

La comprensión teórica de este proceso, como fenómeno explicativo del cambio socioespacial en áreas centrales y peri-centrales por parte del capital inmobiliario genera la disminución de población permanente, el aumento de inquilinos, los precios de alquileres y de las inversiones.

Michael Janoschka (2016) encuentra que la metamorfosis de la ciudad consolidada tiene una fase anterior por la aplicación de políticas neoliberales que producen una expansión periférica el carácter centrifugal, mientras en la fase contemporánea, durante los primeros tres lustros del siglo XXI, adquiere rasgos materiales y simbólicos diferentes.

“La llegada de nuevos colectivos y su iconografía en el espacio público, tiene ganadores y perdedores. (...) que implica el desplazamiento, la expulsión y la exclusión de habitantes con bajo poder adquisitivo ya que éstos, al igual que sus prácticas cotidianas suponen una barrera para la extracción de rentas de suelo ya que éstos, al igual que sus prácticas cotidianas, suponen una barrera para la extracción de rentas de suelo. (...) el desplazamiento es intrínseco a las ciudades capitalistas y determinante para la vida de los habitantes de menores recursos, es uno de los procesos estructurales que menos atención ha recibido en los estudios urbanos. Esto es especialmente el caso en la comprensión conceptual y teórica de las dinámicas de desplazamiento” (Janoschka, 2016; 2)

El proceso urbano estructural se enmarca en una modificación de los mecanismos de acumulación, con la implementación de políticas urbanas de atracción de inversiones, beneficiadas por el aumento del precio del suelo, apropiado por agentes inmobiliarios privados.

La noción de “desplazamiento” se entiende como geográfica, movilidad territorial, pero fundamentalmente “como proceso de desposesión, sea por el abandono de viviendas, la erradicación de asentamientos informales, una expulsión “negociada” o una remoción con fines pedagógicos, civilizatorios o morales.” (Janoschka: 2016; 3)

Como se observa, la gentrificación “es el resultado de ensamblajes económicos y políticos específicos y que provoca procesos de acumulación por desposesión mediante el desplazamiento y la expulsión de hogares de menores ingresos.” (Janoschka: 2016; 2)

En Mar del Plata se observan ejemplos de gentrificación, -: Güemes, Chauvín y Terminal Sur.

### **Territorio, Renta del suelo, Disciplinamiento Social.**

Territorio, poder, desigualdad, expropiación, conflicto, son categorías que tienen un nexo común: la tierra; de allí la necesidad de estudiar la relación entre su *valor* y su *precio*.

La tierra no posee valor, al no ser resultado de un proceso productivo, ya que es el sustrato material sobre el que el capital se realiza. Tomando a Topalov como referencia, lo hace como suelo urbano, socialmente producido y apropiado colectivamente, privadamente expropiado, es decir, la tierra está en permanente disputa. (Topalov: 1979; 9)

La paradoja *fetichizada* de la tierra comienza cuando lo que se intenta es encontrar cuál es el origen del valor, antes que la forma que toma éste, que no surge del esfuerzo de producción social de la tierra, es decir, no tiene valor y no debería tener precio; pero en la sociedad capitalista la tierra, más que como bien de uso, se la considera una mercancía con valor de cambio a través del mecanismo denominado *capitalización de la renta*. (Jaramillo, 2003).

La tierra es transformada en un *objeto*, conserva los atributos de quien la posee o la trabaja, y se vuelve *sujeto*, de allí que se representa como nexo que mediatiza las relaciones sociales, del que surge la paradoja que se presenta como entre sujetos y objetos, cuando en realidad, se da sólo entre sujetos, unos propietarios y otros no propietarios.

El derecho real sobre el objeto tierra, establece y fija relaciones de desigualdad entre los sujetos. Es la propiedad jurídica sobre la tierra, acompañada de otras circunstancias económicas, lo que afecta la formación del precio del bien producido con ella y las *ganancias* de su comercialización son *rentas*, mediante operaciones de mercado, donde el estado es un poderoso agente social que tiene gran incidencia en el proceso, al regular el mercado del suelo urbano: como agente

constructor; proveedor de infraestructura y equipamiento urbano, como regulador de normas urbanísticas que promueven la renovación urbana y procesos de gentrificación<sup>16</sup>. (Salazar; 2012)

La renta del suelo y su capitalización es la que condiciona y determina las características de la distribución espacial sobre el territorio en el que se fijan las desigualdades, por las relaciones de dominio —de origen y desarrollo— al entrar en conflicto los derechos y tipos de propiedad, ocupación y posesión, aun cuando éstas asuman formas *desmaterializadas desde lo simbólico*.

Recurro a la *teoría de la renta*, para analizar la *renta primaria diferencial*, que surge de la localización y sus condiciones productivas, y la *renta secundaria diferencial de comercio*, por la escasez y velocidad de rotación del capital por flujo mayor de consumidores, cuyos conceptos se superponen, como modos de un mecanismo único. Con ella trato de explicar los procesos de expropiación privada - no de las ganancias empresariales -, sino de las rentas. (Jaramillo; 2003)

La vinculación entre espacio social, poder simbólico y violencia simbólica, implica la capacidad de dominar el espacio y depende del capital poseído en sus diversas especies; es allí donde el concepto de territorio sintetiza los vínculos entre espacio y poder y, por tanto, no sólo asociado a cuestiones de tipo administrativista. (Bourdieu; 1998).

Entonces la tierra es el espacio urbano producido por la sociedad que determina las relaciones sociales, y es fuente del nuevo Derecho a la Ciudad, a la vida urbana, al Hábitat. (Lefebvre; 1978)

El “estado es el resultado de un proceso de concentración de diferentes especies de capital, capital de fuerza física o de instrumentos de coerción (ejército, policía), capital económico, capital cultural o, mejor, informacional, capital simbólico, concentración que, en tanto tal, constituye al estado en detentor de una suerte de meta-capital que da poder sobre las otras especies de capital y sobre sus detentores”, lo que hace necesario conocer su génesis para no quedar atrapados en prenociones, y el riesgo de “ser pensados por un estado que creemos pensar” (Bourdieu, 1993:).

Es el agente vital que consolida los procesos de cesión y transferencia de Bienes Comunes, que aun, cuando conserve formalmente el dominio y la titularidad de éstos (tierra, arena o inmuebles), al otorgar el uso, la ocupación y explotación comercial, por extendidos plazos de tiempo, renovables, es la relación jurídica que se distorsiona.

Los poseedores de los Bienes Comunes, convertidos en negocios con marca privada, para el imaginario social se aparecen (*fetichizan*) como propietarios, sin títulos de propiedad, produciendo la *expropiación desmaterializada del territorio*.

Desde allí observamos las políticas urbanas y sus efectos sociales, buscando comprender e interpretar que el estado son las instituciones estatales, pero también son el sistema jurídico legal,

---

<sup>16</sup> Proceso de transformación urbana, en la que el estado “relocaliza” hacia la periferia a poblaciones de zonas o barrios centrales que se han pauperizado o que han perdido su capacidad de atracción de inversiones por su deterioro físico, y con su consiguiente reemplazo al modificarse los indicadores urbanísticos o producir el estado inversiones directas, en infraestructura y/o equipamiento, o asociado a capitales privados.

no sólo como dimensión instrumental o ideológica del poder político, sino co-constitutivas de las relaciones sociales.

Es así que los procesos de privatización y expropiación del territorio se desarrollan junto a un estado que no está inmóvil, sino que va mutando y adaptando sus prácticas. En el proceso de metamorfosis, asume formas y funciones de un “estado empresarialista, gerenciador del capital (Harvey, 2004) con un carácter metaregulador, o sea, un estado que emerge como entidad responsable de crear el espacio para la legitimidad de los reguladores no estatales” (Santos; 2007), que se asocia al discurso y prácticas de grupos dominantes.

Mediante este tipo de operaciones, invisibiliza la metodología de expropiación territorial, que se enmascara bajo el concepto neoliberal de *valorizaciones urbanas*.

El territorio termina siendo el “espacio apropiado por una determinada relación social que lo produce y lo mantiene a partir de una forma de poder” (Fernández; 2005); lo que genera condiciones que fomenta desigualdades, exclusiones y expulsiones; que genera la confrontación y disputa, de allí que sea necesario analizar los discursos y las prácticas resistentes de los sectores dominados.

La tibia resistencia social producida entiendo que es resultado de una saturación discursiva, basada en conceptos meritocráticos como la eficiencia privada, la incompetencia estatal, sumada a la declamada falta de recursos públicos.

La conciencia sobre el significado de la pérdida de Bienes Comunes no advierte que la *desmaterialización* de la transferencia de patrimonio público se produce por instrumentos legales, que no produce la necesaria y suficiente confrontación público-privado como puja de intereses, para transformarse en conflictos político-ambientales, como parte de procesos sociales urbanos, es decir en disputas por el territorio. (Herzer, Pérez y Rodríguez; 1994).

### **Bienes Comunes.**

Cuando utilizamos el concepto de *Bienes Comunes*, lo hacemos de forma multidimensional, desde lo económico, filosófico y político, cuyo uso no tiene más de dos siglos; entendiéndolo por uso, la gestión común y el cuidado compartido. Se trata de un tipo de bienes muy especiales que no son susceptibles de comercializar en el mercado. Tienen la característica de ser colectivos y su uso y disfrute puede realizar cualquier ciudadano. sin distinción ni exclusiones.

En tiempos del imperio romano, se distinguían tres categorías de propiedad y usos diferentes: la *res privatae* capaces de ser poseídas por un individuo o familia; la *res publicae*, que le pertenecían

al estado, en su gestión y su conservación; y la *res communes omnium*, o cosas usadas por todas las personas, concernientes al medio natural: aire, ríos, mar, litoral costero.

Los Bienes Comunes, se desprende por su definición, no le pertenecerían a nadie en particular, pero también les pertenecerían a todos, incluidas las generaciones por venir.

Cuando los Bienes Comunes han sido destruidos o tienden a su desaparición, es por resultado de privatizaciones o regulaciones estatales orientadas a favorecer intereses económicos privados, o cuando las instituciones sociales de la Comunidad han sido despojadas de ellos, y sin redundar con ejemplos, mencionamos la historia de saqueo colonialista en Nuestra América.

La función social de la propiedad, en cualquiera de sus categorías, es la base para ejercer el derecho colectivo sobre los bienes por encima del individual. Esta definición tiene su contrapartida con la visión liberal que sostiene que los Bienes Comunes, al no ser de nadie, están encaminados a su deterioro o destrucción por la incontrolable explotación y falta de cuidado privado.

El ecologista James Garret Hardin, en 1968 publica en Science, “La tragedia de los Bienes Comunes”

“La ruina es el destino hacia el cual todos los hombres se apresuran, cada uno persiguiendo su mejor interés en una sociedad que cree en la libertad de los Bienes Comunes. La libertad en un bien común trae la ruina a todos. Podríamos venderlos como propiedad privada. Podríamos mantenerlos como propiedad pública, pero asignar el derecho a ingresarlos. La asignación podría basarse en la riqueza, mediante el uso de un sistema de subastas. Podría ser sobre la base del mérito, según lo definido por algunas normas acordadas. Puede ser por lotería. O puede ser por orden de llegada, administrado a largas colas.”<sup>17</sup>

Sentenciando que *la tragedia de los Bienes Comunes como una canasta de alimentos es evitada por la propiedad privada.*

Esta visión fatalista del agotamiento de los recursos del planeta por sobrepoblación y sobreexplotación, sin límites, intenta apartarse del espíritu e ideología malthusianista sin alejarse demasiado del individualismo. Olvida o desconoce que los Bienes Comunes se han conservado en tiempos de regulación de hábitos y por instituciones sociales impuestas por la costumbre.

La categoría *Bienes Comunes*, encierra una falacia de origen y contradictoria utilización de las palabras, que debería corregirse y considerar como *Bienes Comunes puros* aquellos que presentan dos propiedades, la *no rivalidad* y la *no exclusión*.

---

<sup>17</sup> Se puede consultar en [http://www.garretthardinsociety.org/articles/art\\_tragedy\\_of\\_the\\_commons.html](http://www.garretthardinsociety.org/articles/art_tragedy_of_the_commons.html). Cuando referencias un enlace a un sitio web tenes que poner la fecha en que se hizo la consulta (Consultado el 10 de abril de 2019)

Se trata de bienes esenciales de consumo colectivo, indivisibles, a los que se debe aplicar el principio de no exclusión y cuya provisión no debería ser confiada al mercado.

Desde la política, los Bienes Comunes necesitan de una gestión pública y mecanismos de control que garantice su uso, disfrute y su *sostenibilidad*, garantizado mediante un sistema de derechos y garantías que involucre a todos los usuarios implicados en dicha tarea.

Pero la gestión pública también es sesgada y parte de supuestos teóricos que intentan condensar un discurso de acciones e intervenciones, en muchas oportunidades sin una planificación, como señala el Director del EMTUR, Marcelo Tovar, “Desde que yo estoy, es decir lo primero que se han respetado son los contratos y terminado esos contratos, he tenido claro, lo tengo claro es que no podés dejar el lugar sin ocupantes, porque la vandalización que se genera en la costa, es decir vos dejás un lugar vacío y a los dos o tres meses, es un desastre.”<sup>18</sup>

La idea de *vacío* tiene mucha fuerza histórica, es como la noción de desierto deshabitado, que establece un mandato social tácito, surgido del sentido común consolidado por goteo y saturación.

Continuaremos indagando, cómo el conflicto que se da entre los Bienes Comunes y su usurpación, acelerado cada vez más por una visión neoliberal enmascarada de cercado y despojo, por intereses mercantiles privados, desarrollada en paralelo con el reforzamiento del poder político del estado y las leyes del derecho, con una dimensión cada vez más totalizadora.

### **Estado de la Cuestión y Marco Teórico, ¿Para qué?**

¿Cómo se vinculan estas categorías al tema que se analiza en esta investigación?

En tanto persista la necesidad que el estado recupere las plusvalías urbanas, extrayéndola de la supuesta ganancia empresarial, y los Bienes Comunes retornen el usufructo al estado para la comunidad que son quienes han realizado el esfuerzo económico-social quedando incorporado como renta de la tierra y como renta diferencial comercial. (Smolka y Furtado; 2001)

En el tiempo social e históricamente necesario, el plus esfuerzo de la comunidad valorizó la tierra, y más la localizada en zonas de alto valor simbólico con elevada inversión pública, en obras, equipamiento, infraestructura y mantenimiento, pero que no tienen recuperación, ni reinversión social.

Es necesario redefinir los conceptos de *espacio, territorio, territorialidad, apropiación, expropiación, propiedad, desarrollo, poder*; para facilitar su comprensión con el sentido preciso que se dificulta por su nivel de abstracción. La operacionalización de ellos permitirá su observación concreta, para deconstruir el significado de los discursos dominantes que naturalizan las prácticas.

---

<sup>18</sup> Entrevista realizada el 15 de abril de 2020.

Al trabajar sobre la mercantilización del espacio urbano, observamos las formas de accesos diferenciales a zonas centrales de la ciudad que tienen los grupos dominados, los que, pugnando por la reapropiación de los espacios privatizados, ven relegado su *Derecho a la ciudad*.

Los modos en que los conflictos y solidaridades se generan y las estrategias que los grupos dominantes desarrollan, invisibilizan atributos que podrían perjudicarlos socialmente, como prácticas de presión político-social, visibilizando rasgos que les permiten acceder a recursos materiales y/o socioeconómicos indispensables para expropiar el territorio.

El desarrollo urbano está vinculado a las modalidades de actuar y pensar de los diferentes actores sociales; por lo que cualquier estudio sobre la ciudad, requiere conocer cuál es la lógica que predomina en cada uno de los campos en que se ubican: los funcionarios del estado, los empresarios, la comunidad. En base a los objetivos de cada uno, los actores movilizarán recursos y capitales, desde tres lógicas de acción no excluyentes: *pública, privada y comunitaria*.

En cada campo, se categorizan los actores como -dominantes y dominados, que tendrán su máxima expresión frente a la disputa entre lo público y lo privado, aunque no se trate de distinguir ámbitos sociales, sino clasificaciones culturales que se van construyendo y reconstituyendo en la práctica discursiva y las acciones concretas, con el propósito de auto legitimarse, deslegitimando otras opiniones, temas y prácticas.

Incorporar al cuerpo social una realidad distorsionada dificulta la comprensión y permite la pérdida de Bienes Comunes. Ello nos conduce al objetivo de la ciencia aplicada, tal como mencioné anteriormente, desnaturalizar conceptos que legitiman un amplio abanico de prácticas sociales; y de manera específica en este caso: desmontar conceptos utilizados para avalar la expropiación de rentas extraordinarias por parte de agentes privados, y para justificar que el estado no realice acciones legales para recuperarlas.

Por ello deberán diseñarse mecanismos para remediar estas situaciones y satisfacer reivindicaciones sociales, que, aunque no manifestadas en plenitud y masividad, lo siguen siendo; porque, *en el capitalismo tardío el problema no residiría entonces en que ellos no lo saben, pero lo hacen, sino en que ellos saben muy bien lo que hacen, pero aun así, lo hacen*. (Roggerone; 2015, 7)

### **Las palabras y las cosas**

Decía que las palabras nombran, pueden ser performativas y agrego, que la combinación de ellas también, realizando la acción del que las nombra, al definir situaciones y relaciones de poder, por ejemplo: *Concesión pública, Iniciativa privada*.

Alterando la combinación, de diferente forma, realizan un “sin-sentido”, al que no estamos habituados, porque ya se ha normalizado su sentido anterior, que no es original ni natural: *Concesión privada, Iniciativa pública*.

De allí que sea importante, no buscar el sentido en el origen de las “palabras”, ni construirlo desde su desarrollo sincrónico lineal, sino indagar en las contradicciones de la historia, deconstruyendo la verdad que atrapan, cuestionándola y en la constitución de discursos y conocimiento, en relación a los sujetos.

Aunque sin la pretensión de seguir el método histórico-filosófico de Michel Foucault, si una perspectiva genealógica, como una historia del presente en diálogo con la reconstrucción de la cultura del mundo del pasado.

Conocer el significado de las *concesiones* y las *iniciativas privadas* es relevante para la comprensión de los casos analizados.

Entre las palabras y las cosas no hay correspondencia esencial, porque fueron construidas por otros, esto significa que las palabras no comparten el mismo espaciotemporal que las cosas, se redefinen socialmente.

Foucault indaga sobre estas afirmaciones provisorias, concluyendo que se produce un quiebre por el desencuentro entre certezas y verdades contenidas en las palabras, supuestamente permanentes, que cambian en la historia, resultado de un sistema de reglas propias de cada época y no por el progreso de la razón.

Las ciencias sociales tienen una autoexigencia permanente para auditar sus objetos de estudio entre el significado externo y el significante como metáforas de una verdad que definen el conocimiento. De esta forma, las normas, normalizan la representación de la realidad, que queda coagulada para ser repetida. Con las instituciones ocurre algo similar.

La capacidad de anticipación que poseen expresiones para realizar acciones que transforman la realidad, legitimando e instaurando sentido, se define como performatividad.<sup>19</sup>

Al impulsar la “Reforma del Estado”, el presidente Carlos Menem le dio inicio a la fase neoliberal, mediante la privatización de empresas de servicios y la venta de Bienes Comunes, promoviendo un discurso que se hizo hegemónico: obtener recursos, bajar el déficit fiscal y equilibrar el presupuesto.

---

<sup>19</sup> Ya mencionado en el Marco Teórico (pág. 23 y sig).

Las palabras justificaron que el estado realizar la venta de “las joyas de la abuela”; que se repitió cuando se buscaba enajenar patrimonio para sostener el déficit público. El significado por detrás de esta familiar frase instaurada en el sentido común es que las joyas a la abuela se las había regalado el abuelo, por lo que su venta, por necesidad, era incuestionable.

Deconstruyendo la historia, vemos que el estado (*la abuela*) no sólo era depositario de empresas públicas (*las joyas*), porque eran herencias provenientes del esfuerzo social, por tanto, su desprendimiento no correspondía, sin consultar, al menos.

Pero aquella política pública se desentendió del ahorro y patrimonio gestado por la Comunidad, y esas “cosas”, apoyadas en “palabras” obsoletas, permitieron realizar la acción.

Las palabras nombran, pueden ser performativas: “iniciativa”, “concesión”, “pública”, “privada”, que, combinadas y ubicadas en relación, sitúan relaciones de poder. Veamos.

La “iniciativa” nombra la anticipación, la previsión y la “concesión” la entrega, la prestación.

En tanto, cuando hablamos de “pública” nos referimos a común, social; mientras que “privada” lo hace como restricción, particular.

De allí que las Iniciativas siempre son Privadas y las Concesiones son Públicas; están relacionadas naturalmente por el poder de las palabras definidas con anterioridad y utilizadas sin pensar en ellas, difícil será ubicarlas con los adjetivos intercambiados.

¿Podríamos imaginar que sean las iniciativas públicas y las concesiones privadas?

### III - CONCESIONES PÚBLICAS

#### Genealogía arqueológica.

La *Concesión* es un derecho otorgado o transmitido, producto de un irregular proceso evolutivo sobre distintos tipos jurídicos que provienen desde la Roma imperial hasta la moderna formación estatal, que el capitalismo ha hecho germinar. Sus elementos y categorías, como construcciones sociohistóricas, responden a las relaciones sociales de cada contexto espacio-temporal.

La base de la concesión fue el otorgamiento - de hecho y de derecho - de Bienes Comunes a favor de determinados ciudadanos particulares. En la política continental romana de conquista, “el objeto de disputa, el premio de la victoria era el suelo público, el *ager publicus*.” Esta *ager* era propiedad del Estado romano (*por derecho, o por la violencia de la invasión*), que podía venderlo para el dominio privado; otorgarlo a integrantes del ejército en pago por servicios; o cederlo a particulares que no podían ser propietarios, por lo que debían trabajar la tierra, hacerla producir y se obligaban a pagar un *census* (canon). (Weber; 2008)

La Concesión también se desarrolló en el sistema feudal, caracterizado por ser una unidad económica, social y política con tendencia hacia la autonomía. El rey o un noble de mayor poder con-cedía las tierras a otro noble para que la administrara, gobernara y defendiera; beneficiándose con la retribución obligada del pago de un porcentaje de sus rentas. Esto generaba un doble vínculo: el *beneficio*, reconocía la propiedad de quién había otorgado el feudo y por ello le tributaba; y el *vasallaje*, que lo obligaba a jurar su fe al noble y al rey, y por tanto combatir por él. La relación era hereditaria y vitalicia, pero podía revocarse de mutuo acuerdo, o por violación del pacto.

Esta cesión de la posesión de la *tierra pública* a particulares se entronca con expresiones tales como las *Regalías*, utilizadas como privilegio de las monarquías absolutistas en las colonias ocupadas, que otorgaban derechos de explotación a sus súbditos, a cambio del pago de tributos y son fuente de financiación para el desarrollo territorial a través de compensaciones que reciben los estados a cambio de la cesión de bienes renovables y no renovables, para su explotación.

La figura de la *Regalía* continuó manifestándose en el sistema jurídico que se desarrolló con el estado moderno, asumiendo nuevas características que se pueden emparentar con las concesiones que hoy conocemos, incluyendo la de *autorización de uso*.

Un antecedente más cercano, se da en el proceso de expansión del capitalismo europeo hacia Nuestra América, en el siglo XVI. Las cortes españolas utilizaron diferentes estrategias para dominar a los pueblos originarios y expropiarles sus territorios y recursos, una de ellas fue las *Mercedes Reales* para estimular la ocupación del territorio, otorgando en concesión o donación,

propiedades expropiadas —tierras, derechos sobre aguas, la naturaleza— a cambio del pago de tributos en especies o mediante trabajo para la corona.

También puede ser entendida como *Concesión*, la existencia de un derecho real otorgado por el estado como la *enfiteusis*, que en nuestro país será aplicada en 1824, por el presidente Bernardino Rivadavia, en el proceso de expansión de la frontera sur sobre los territorios de los pueblos originarios, que produjo la expropiación de sus tierras y se repartió entre militares y familias patricias, por un plazo de 20 años, sin que, al inicio del proceso, se transfiriera el *dominio público*.

Con este mecanismo se promovió la ocupación del territorio, la agricultura y la ganadería, a cambio del pago de una *renta* o *canon por arriendo* del valor de dichas tierras. Este recupero que tuvo el incipiente estado nacional, fue utilizado como garantía del oprobioso empréstito de un millón de libras esterlinas, contraído con la Baring Brothers de Inglaterra y que Argentina pudo cancelar 120 años después, durante la presidencia de Juan Domingo Perón, en 1947.

### **Características.**

La *concesión* administrativa, como institución, presenta las siguientes características: 1. Es un acto de derecho público. 2. Es bilateral. 3. Es un acto discrecional. 4. Los derechos son de la persona física o jurídica, no son transmisibles, ni cedibles sin autorización. 5. Origina derechos al concesionario. 6. El concedente se reserva facultades exclusivas y unilaterales. 7. Es temporal. 8. Es un acto formal. 9. La actividad objeto de la concesión, en principio, corre por cuenta y riesgo del concesionario. 10. En la concesión hay un vínculo con los terceros. 11. La concesión tiene siempre un trasfondo económico. (Piserchia; 1994)

Esta descripción trasunta el inocultable trasfondo económico de las *concesiones* que están sujetas a las relaciones sociales y políticas y a las características del modelo de desarrollo del estado, en el marco de las relaciones sociales de producción.

Aún a riesgo de parecer muy esquemática la clasificación, podemos describir un panorama general que nos permitirá desarrollar luego con el análisis de los casos:

1. Estado liberal o neoliberal: es la clave para solucionar los problemas y el estado tiene un carácter subsidiario.

2. Estado intervencionista o populista: reconoce que es una posible vía, imbricada con la actuación estatal, ambas podrían andar juntas, pero con predominio de la acción del estado.

3. Estado camino al socialismo: debe utilizarse de forma mínima, recurriendo sólo en aquellas esferas permisibles donde el ente estatal no esté en condiciones de soportarlas.

4. Estado socialista: rechazo por completo, pues es poner en funciones y medios del estado en manos privadas, lo que constituye una forma de dominación al apropiarse de importantes puntos para el avance del país.

Hay países que tienen capacidad económica y financiera para escoger si aplican el régimen de concesiones, y otros que se ven compelidos a inclinarse por la participación privada para satisfacer las necesidades públicas, con ventajas y desventajas por el régimen concesional.

Se reconocen como ventajas, facilitar la solución de problemas públicos cuando el estado no se está en condiciones favorables para hacerlo; la restricción a incorporar personal y funcionarios, tomando la empresa privada el costo de la actividad en concesión, evitando así la erogación directa.

En la búsqueda del máximo beneficio económico en una concesión, la empresa privada hace más dinámica y efectiva la ejecución, frente a la supuesta burocracia del aparato estatal, y con la reversión de la concesión al estado se capitalizan los bienes y servicios desarrollados.

La protección del usuario se entiende facilitada por la responsabilidad privada del servicio.

Como desventajas, se destaca que el interés común queda subordinado al particular; resultando poca flexibilidad frente a los cambios en la ejecución y al no poder modificar la ecuación financiera, lo que implica realizar un control constante del concesionario para evitar excesos o abusos en sus facultades y en las tarifas que percibe.

Puede resultar un error, deliberado o no, la selección del concesionario, lo que produciría más perjuicios que beneficios, incosteables por causas internas de la propia empresa o externas al concesionario, que el concedente deberá compensar, conspirando con el principio de la concesión.<sup>20</sup>

Estas *ventajas* y desventajas se relativizan en la práctica por las respuestas de los concesionarios y las acciones del concedente.

### **Genealogía Nacional.**

En nuestros países, dependientes y subdesarrollados, los gobiernos suelen excusarse por las dificultades que tienen para sostener necesidades fundamentales con los presupuestos públicos.

Este problema - falta de fondos públicos para realizar emprendimientos de magnitud -, suele ser utilizado como argumento para justificar y avalar el ingreso de recursos por vía del endeudamiento, mediante préstamos y financiamiento de organismos privados, nacionales o externos, o aún peor, para *achicar el estado*, desprendiéndose de empresas, bienes y servicios públicos.

---

<sup>20</sup> En algún caso extraordinario, “la doctrina francesa ha constituido la Teoría de la imprevisión, en donde, conforme a ella cuando ocurren acontecimientos excepcionales, anormales, imprevisibles y extraños a las partes, que vienen a hacer más onerosa la situación del concesionario al grado de romper con su economía, se produce un estado extracontractual, es decir una situación no prevista por la concesión” (Calafell, 1996; 223).

El administrativista Rafael Bielsa, considera las “concesiones como atribución de un poder jurídico de ejecución en parte de la Administración pública” (Bielsa, 1995; 107), que incluye la realización de un servicio público —como la esencia de la administración pública y el Derecho administrativo— que se extiende hacia la realización de obras públicas, y en la década de los ’90, con la incorporación de la entrega y/o la venta de bienes de dominio público, las *joyas de la abuela*.

La doctrina jurídica sostiene que las concesiones de obra pública son “contratos administrativos de derecho público y por ende sometido a un régimen jurídico exorbitante, a diferencia de lo que ocurre, por ejemplo, en Italia y Alemania, donde los contratos de obras y suministros son considerados privados; pero además, como señalan algunos autores, son del siglo XIX porque nacieron en los países alemanes en el siglo pasado, de la matriz de la concepción autoritaria del Estado (...), y que cuando éste quiera actuar mediante contratos, debe disponer contratos sui generis que son de derecho administrativo” (Mertehikian, 1992: 75,76).

¿Por qué incorporar esta divergencia jurídica entre instituciones civiles públicas y privadas?

El contenido y los alcances de la *Concesión* tienen diferentes ángulos de enfoque y aplicación; la más común es considerarla como un acto jurídico-administrativo, como derecho otorgado por la administración pública a un particular o empresa para la realización de un objeto, prestar algún servicio de incumbencia propia y exclusiva, sujeta al cobro de una tarifa para la explotación. El poder concedente entrega a la potestad de construir obra pública o explotar un bien estatal.

Porque hace a la definición del objeto: “en la concesión de servicios públicos se requiere una actividad del concesionario, aunque en el marco de la delegación de competencia estatal que se le ha conferido necesite para el desarrollo de esa actividad (en la que está interesada el bien común) la construcción de una obra pública. En tal caso, la obra es algo instrumental, accesorio del verdadero compromiso del sujeto delegado cuyo cometido se desenvuelve a través de la realización de esa actividad de interés público.”

Para llegar a la caracterización diferenciante entre concesiones de servicio público y de obras públicas ha sido necesario un largo proceso evolutivo, concluyendo en “la independencia conceptual de la concesión de servicios públicos, como contrato administrativo, respecto de las nociones de obra pública y de dominio público. La cuestión está en que la gestión del servicio, del cual la Administración es el titular, se encomienda a un particular” (Mertehikian ; 1992: 76, 77,78).

Los contratos administrativos de concesión de obra pública que se realizaban en Argentina, eran ambiguos y sujetos a interpretación *hasta la sanción de la Ley de Reforma del Estado 23.696* (de 1989) *una de las discusiones que planteaba la aplicación de la Ley 17.520* (Ley Nacional de Concesiones de Obras Públicas, vigente desde 1967) “en el orden nacional consistía en determinar si podían otorgarse concesiones sobre obras públicas preexistentes o, dicho en otros términos, cuya

construcción había sido financiada mediante la aplicación de tributos recaudados con fines específicos o sin ellos“ (Mertehikian ; 1992:55).

La nueva norma, aclara y amplía que se podrán otorgar concesiones sobre este tipo de obras,

“...con la finalidad de obtención de fondos para la construcción o conservación de otras obras que tengan vinculación física, técnica o de otra naturaleza con las primeras, sin perjuicio de las inversiones previas que deba realizar el concesionario”, y aquí establece el mecanismo de la tarifa o el peaje a cargo del usuario, “que compensará la ejecución, modificación, ampliación, o los servicios de administración, reparación, conservación o mantenimiento de la obra existente y la ejecución, explotación y mantenimiento de la obra nueva“ (Mertehikian ; 1992: 57, 58).

Volveremos sobre este punto más adelante en el análisis de los estudios de caso.

### **Genealogía local.**

Podríamos continuar analizando la génesis y el desarrollo histórico que ha tenido la figura jurídica de la Concesión, como metodología de obtención de recursos por parte de los Estados, pero es de nuestro interés centrarnos en la ciudad de Mar del Plata, y en lo que consideramos una trasgresión o desnaturalización que se ha hecho sobre el objeto de las mismas por los gobiernos municipales a lo largo del período que abarca este trabajo (1990-2014), ya que el objetivo no manifestado, no fue la obtención de recursos, sino el desprendimiento de Bienes Comunes.

Las Municipalidades sin autonomía, a través del Decreto Ley Nacional 877/80, fueron autorizadas por el gobierno provincial “a otorgar concesiones de obra pública por un término fijo, a empresas privadas o a entes públicos para la construcción, conservación y/o explotación de obras públicas, mediante el cobro de tarifas o peajes.”<sup>21</sup>

Este “permiso” provincial, para realizar concesiones podían ser: *A. título oneroso, imponiendo al concesionario una contribución en dinero o una participación sobre sus beneficios a favor de la Comuna concedente. B. Gratuita. C. Subvencionada, con una entrega de la Municipalidad durante la construcción y/o con entrega en el período de explotación, reintegrables o no.*

Pero además facultaba a las municipalidades para que puedan realizar *concesiones de obra pública*, cuando el proyecto se deba a *Iniciativa de la Municipalidad* pudiendo ser *otorgadas por Licitación pública, Contratación directa con entes públicos o con sociedades con capital estatal*, con sociedades privadas o mixtas. Si se entendiera que la obra o el servicio, su ejecución o

---

<sup>21</sup> Se puede consultar el Decreto Ley 9645/80 en <https://intranet.hcdiputados-ba.gov.ar/refleg/lw198009645.pdf>. (Consultado el 14 de noviembre de 2018).

prestación por concesión es de interés público, *podrá optar por Licitación pública o por el Concurso de proyectos integrales.*

En caso de empate o que la oferta de quien tuvo la *Iniciativa* fuera superior *se podrían mejorar ambas propuestas en un plazo que no excederá de la mitad del plazo original de la presentación.*

MC amplía sobre el tema: “*Obviamente que tiene un doble juego que es el que le da más derechos al iniciador, le da una preferencia y por lo general son concesiones por 30 años, que queda atado el estado a ese contrato.*”<sup>22</sup>

Desde el punto de vista administrativista, se puede entender que las Concesiones responderían a las atribuciones que se ha dado el poder concedente -gobierno municipal- para transferir a la esfera privada la prestación de determinados servicios públicos, contemplado en la Ley Orgánica de las Municipalidades (en adelante LOM) como ordenamiento jurídico que los habilita para tales fines. Pero su interpretación y aplicación a lo largo del tiempo permitió ampliar este objeto, incorporando —bajo el párrafo del artículo 52 y sucesivo articulado— *y todo otro tendiente a satisfacer necesidades colectivas de carácter local*, con lo cual no sólo se trataría de servicios públicos, sino también para la transmisión de obras públicas y de bienes de dominio público.<sup>23</sup>

Algunos proyectos de modificación de la LOM han buscado sanear las interpretaciones gubernamentales *discrecionales* para ampliar sus atribuciones, incorporando artículos cuyo texto propone: *Las normas de este capítulo serán de aplicación a todas las contrataciones de bienes, servicios, obras, concesiones de obras y servicios, consultorías, locaciones y licencias que se efectúen por los organismos centrales o descentralizados de los municipios.*<sup>24</sup>

Tomando en consideración que las cambiantes condiciones sociales, políticas e históricas de las instituciones dan origen a otras nuevas, es que se amplió el concepto de concesión a otros fines, por parte de los gobiernos, como órganos de administración de servicios, obras y Bienes Comunes.

“El interés público, en tanto es expresión del bien común comprometido en toda gestión de la Administración Pública (en rigor de toda labor de gobierno) se encuentra claramente evidenciado en todos los aspectos del derecho administrativo” (1992: 87).

Para ello debemos incorporar otra figura jurídica, que amplía las atribuciones de los gobiernos y perfecciona la Concesión, como estrategia política de transferencia de áreas urbanas significativas y Bienes Comunes de valor patrimonial y ambiental, para su explotación por parte de grupos privados.

---

<sup>22</sup> Entrevista realizada a MC el 25-11-2019

<sup>23</sup> Decreto Ley 6769/1958 Ley Orgánica de las Municipalidades en <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-58-6769.html>. (Consultado el 20 de agosto de 2018).

<sup>24</sup> Se puede consultar en <http://malenabaro.com/reforma-integral-de-la-ley-organica-de-la-Municipalidades-de-la-provincia-de-buenos-aires/>. (Consultado el 20 de agosto de 2018.).

## IV - INICIATIVAS PRIVADAS

*“Cuando el Estado sabe lo que quiere y como lo quiere, llama a Licitación Pública; cuando sabe lo que quiere pero no como lo quiere, llama a Concurso de Proyectos Integrales; cuando no sabe lo que quiere ni como lo quiere, llama a la presentación de Iniciativas.”<sup>25</sup>*

### **Genealogía arqueológica.**

En las dos últimas décadas del siglo XX se produjo la ruptura del modelo de acumulación nacional-desarrollista, sustentado en la industrialización por sustitución de importaciones. Las sucesivas crisis internacionales, el colapso del socialismo real, los avances de procesos de globalización y la presión de organismos multilaterales, fueron redefiniendo la agenda pública.

Se avivó el debate sobre el rol del proceso privatizador como reacción frente a la vigencia de las políticas seguidas hasta ese entonces, iniciadas en los países más desarrollados, aunque no sin seguir la línea de estatización, pero incursionando en el desarrollo del *estado empresario*, que luego se trasladó a los países subdesarrollados, auxiliado por gobiernos no democráticos y dictaduras.

El debate alrededor de razones de principios, entre conservadores frente a progresistas que, aunque coincidieran en adecuar reformas en materia de regulaciones, el posicionamiento del gobierno debía darle intervención al estado en la economía justificada sólo por las fallas del mercado que puede resumirse en la relación costos-beneficios sociales.

La importancia de la escasez y la promocionada efectividad del mercado permiten la descentralización y facilitan la privatización enmascarada en el pragmatismo entre al sector público y el privado. Lo público entendido como el bien común y lo privado como el bien particular, en relación con las circunstancias histórico-sociales, culturales y económicas.

Desde una visión conservadora, “el Estado es responsable del bien común y sólo interviene cuando las partes no pueden obtener dicho bien por sí mismas, pero lo reclaman, es decir, no se quedan satisfechas con la situación de carencia (...) el Estado sólo interviene a petición de las partes (...) Lo público es pura suplencia (*el juez*) y guía (*el legislador*) a través de normas, siempre supletorias, que guían tanto a las partes como al juez” (Barra, R. en Mertehikian, E., 1992: 24).

En Estados Unidos, en 1989, J. Williamson, economista del Instituto Peterson, presentó ante un comité de expertos en economía, diez recomendaciones políticas dirigidas a países en desarrollo en crisis, que se difundió como Consenso de Washington, sentando las bases del neoliberalismo, que pugnó por la apertura ilimitada al mercado, la reducción del gasto público, la desregulación, la

---

<sup>25</sup> Concepto de Fanelli Evans, Guillermo, citado por Mertehikian, E. (1996).

privatización de empresas, el control de organismos financieros multilaterales como el Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial (BM).

El BM señaló la participación privada en obras públicas como *Propuestas no solicitadas a los gobiernos*, aunque se tratara de obras de infraestructura básica, y brevemente de cesión de tierras.<sup>26</sup>

### **Características.**

Sin la pretensión de incursionar en el Derecho Administrativo, esta descripción tiene como objeto situar la norma como un canal de gestión privada, por la que se trata de hacer circular el desarrollo de las fuerzas productivas, cuya naturaleza instrumental se readapta permanentemente a las necesidades de la realidad cambiante, que no están sólo dentro del ámbito jurídico.

Existe consenso generalizado que la *Iniciativa Privada (IP)* debe contener una propuesta original y novedosa, implicar innovaciones en el campo tecnológico o científico, ya que lo sustancial es la generación de ideas por parte de particulares que impliquen un beneficio en la sociedad, aunque no está expresado taxativamente en el Decreto 893/2012.<sup>27</sup>

La ponderación subjetiva de la calidad de la creatividad e innovación al quedar trasladada a la autoridad de aplicación está sujeta en la instancia de análisis de la viabilidad o no de la propuesta.

“Los regímenes de iniciativa IP poseen dos características comunes: una, de carácter formal o adjetivo, y la otra, de fondo o sustancial. Desde el punto de vista formal o adjetivo, la IP se erige como una institución cuya naturaleza jurídica se corresponde a la de un procedimiento especial. (...) Por otro lado, desde la perspectiva de fondo o sustantiva, se avizora en el régimen de IP un instituto propio del derecho administrativo, vinculado fuertemente a la función de fomento del Estado” (Muñoz; 2009; 25-27).

Esta norma se distingue de otros procedimientos administrativos, como la licitación pública o el concurso de proyectos integrales, ya que *la IP determina el objeto de la contratación pública y la licitación pública los procedimientos de selección de contratistas* (Gorostegui en Muñoz; 2009)

A través de la IP se permite ingresar proyectos de inversión y explotación privada de Bienes Comunes: concesiones de obra pública, explotación de servicios públicos y otras “técnicas contractuales, que tienda a interpretar las necesidades de interés general individualizadas o no por el sector público” (Muñoz; 2009; 29).

---

<sup>26</sup> Asociación global única del Grupo Banco Mundial, Informes publicados en 2018, que se pueden consultar en <https://ppp.worldbank.org/public-private-partnership/library/politica-de-gestion-de-iniciativas-privadas-en-proyectos-infraestructura>. (Consultado el 5 de abril de 2019).

<sup>27</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/195000-199999/198583/texact.htm>. (Consultado el 8 de abril de 2019).

Cumplidos los requisitos de admisibilidad, el estado los evalúa y, si se acepta, se declara la obra de interés público y al autor como Iniciador Privado, gozando de privilegio y derecho de preferencia que jugará a su favor en la futura licitación. Luego deberá desarrollar el proyecto y los pliegos de especificaciones técnicas y económicas de las obras, con el que se realizará la compulsa, mediante licitación pública o concurso de proyectos integrales.

“No obsta al respeto más estricto de los principios que gobiernan todo procedimiento administrativo de selección, como son los de publicidad, igualdad y libertad de concurrencia, tanto más cuando se trata de una etapa previa en donde la Administración Pública debe, por un lado, estimular la presentación de iniciativas y, por el otro, no desnaturalizar el mecanismo instaurado por la ley a efectos de satisfacer verdaderas necesidades de interés público” (Mertehikaian; 1992: 93).

En cuanto a los fundamentos económico-financieros de la propuesta, es vital que

“La Administración (pública) determine si la IP es o no rentable y, por ende, si merecerá o no subsidios explícitos o implícitos (con abstracción de lo que expresamente se diga en la presentación, claro está), si dicha rentabilidad presunta se encuentra dentro de una relación razonable tal como exige la ley, si el plazo de concesión que eventualmente el iniciador exteriorice es o no excesivo; si el régimen tarifario ha sido o no tenido en cuenta y de qué manera incidirá, eventualmente, en la ecuación económica financiera del negocio a encarar y, finalmente en la tasa de retorno o rentabilidad de la concesión” (Mertehikaian; 1992: 94. 95).

Gorostegui Beltrán destaca en su trabajo (2007:305) - tomando como base, datos del Banco Mundial -, que los países han reaccionado de distinta manera frente a la IP:

“1. Aquellos países que adoptaron una ley que prohíbe la posibilidad de los particulares de presentar proyectos bajo el régimen de IP, argumentándose que estos regímenes favorecen a las prácticas desleales y a la corrupción.

2. Existen aquellos gobiernos que optaron por permitir al sector privado la presentación de iniciativas privadas, pero desincentivando al iniciador de estas prácticas, mediante la posibilidad de la Administración de adquirir el proyecto en caso de que el mismo fuera declarado de interés y no otorgando a los oferentes ningún tipo de beneficios o ventajas especiales en los procedimientos de selección.

3. Están los países, como el nuestro, que desarrollaron un régimen de IP, a los que se suman, entre otros, Chile, Corea, Filipinas, Suráfrica, En Europa, la IP también tuvo su recepción; en algunos casos, explícitamente a través de leyes –como en Italia, mediante la Ley Merloni, del 18 de

noviembre de 1998, y, en España, por la Ley N° 13/03, sobre Concesión de Obra, del 23 de mayo de 2003—, mientras que, en otros, la IP se desarrolla sin una regulación normativa expresa, conforme a las reglas de la práctica.<sup>28</sup>

En todos esos regímenes las ventajas otorgadas al iniciador se resuelven mediante diferentes procedimientos que se pueden subdividir en tres grandes sistemas: el sistema de bonos o derecho de preferencia; el sistema de segunda vuelta o balotaje; y el sistema de reembolso del costo del proyecto.”

Los gobiernos usan varios enfoques para manejar y transformar propuestas no solicitadas en proyectos que serían licitados competitivamente y para enfrentar los problemas asociados, especialmente los riesgos que plantean para la competencia y la transparencia: 1. Adoptar una ley que prohíba no solicitar proyectos; 2. Los gobiernos comprenden el concepto del proyecto y luego lo otorgan a través de un proceso de licitación competitiva en el que ningún postor tiene una ventaja predefinida; 3. Ofrecer al proponente original una ventaja predefinida en un proceso de licitación competitiva, por ejemplo: el sistema de bonificación y el sistema de desafío suizo.

Argentina ha explorado *sistemas híbridos* combinando elementos del Sistema de bonificación y el Sistema de desafío suizo con licencia, que debe competir dentro del mercado.

Así las cosas, los gobiernos deberían ser especialmente cautelosos con las propuestas no solicitadas que requieren un apoyo sustancial como el gobierno garantiza o concesiones de tierras.

No obstante, se advierte que, aunque el balance del régimen de las iniciativas privadas sea positivo,

“Han quedado temas relevantes sin una adecuada solución, que, en parte, oscurecen aquellas bondades. Nos referimos, por un lado, a la innecesaria autolimitación del Estado para financiar, al menos en parte, los proyectos de iniciativas privadas; por el otro, al error de computar el plazo de duración de los derechos del iniciador a partir de la presentación de la iniciativa, lo que podría ser causa de conflictos en el futuro; y, finalmente - y tal vez lo más importante - , a haber perdido la oportunidad de unificar definitivamente los diversos regímenes de IP, que hoy, todavía, conviven” (Beltrán Gorostegui; 2007:323).

A su vez, se presenta el régimen de las Iniciativas Privadas como

---

<sup>28</sup> España es el país europeo con más proyectos de colaboración público-privada tras Reino Unido, sin embargo, la Administración no dispone de la capacidad para asegurar que con estos instrumentos de gestión, los intereses ciudadanos están garantizados.

“Un instrumento de acción concreta implementado por el principio político económico que lo fundamenta”; diferenciándolo de la Asociación público-privada, porque “se enmarca en un método puro de financiamiento privada de infraestructuras públicas, toda vez que se le asigna al iniciador la totalidad de los riesgos del contrato. En este procedimiento, los privilegios se activan con la presentación espontánea de una proposición por parte del particular. Aquí no cabe la posibilidad de que la Administración convoque a los particulares a la presentación de iniciativas privadas” (Ricardo Muñoz; 2009: 139, 144).

Con el propósito de suplir la ausencia de un régimen jurídico propio a la concesión de servicios públicos y que regule al mismo tiempo el contrato administrativo, se dispuso la aplicación analógica de la ley 17.520 cuando se trate de una concesión de uso de bienes del dominio público o de una concesión de servicios, siempre que no tenga por objeto principal la construcción de obra pública.

¿Es una cuestión de ideologías?

Las izquierdas, para hacer sostenible el sistema de bienestar, los utilizan para ofrecer a las capas medias opciones de provisión en educación o sanidad, o para desplazar el gasto público de grandes inversiones en infraestructuras hacia el futuro, como estos regímenes permiten; pero las derechas también, ya que lo utilizan como mecanismo para limitar el alcance de lo público por la fe ciega en que el mercado puede hacerlo mejor que el sector público, y estimulan la IP que suponen menos inclinada a la corrupción y más eficaz.

¿La IP ha sido una verdadera palanca de cambio de toda sociedad organizada?

De acuerdo con una visión liberal, Eduardo Mertehikian señala que *“la plena vigencia de un estado subsidiario impone que la competencia estatal alcance sólo aquellos ámbitos donde la actividad de los individuos no pueda o no deba desarrollarse”*

Para reafirmar su visión, añade que este modelo debería descargar a la Administración *“de su quehacer constante y cotidiano actividades típicamente administrativas, como son la formulación de estudios, proyectos, pliegos de licitación, etc., y que el mismo no debería agotarse en el contrato administrativo de concesión, sino ser abarcativo de otras modalidades de traspaso a la esfera de los particulares de cometidos públicos.”* (Mertehikian; 1992: 135, 136).

Debo señalar que lo que aquí se considera como gran ventaja para el iniciador - que comienza con mayores derechos en el proceso de selección que el resto de las empresas o posibles interesados, competidores u oferentes -, es una gran desventaja para los intereses comunes.

Es decir, no sólo se adelanta al resto - incluso al estado -, sino que define el objeto y cómo desarrollarlo: *“contratación de obra pública determinada, su concesión o la explotación de un servicio público particular”* (Muñoz: 2009; 30).

Pero no es el estado quien delega por sí en los particulares la facultad de proponer ideas y obras, sino que con anterioridad se desentiende y se desvincula de ellas, no cumpliendo con la matriz intrínseca de su responsabilidad y función: la planificación.

La planificación se traslada por delegación indirecta a los privados con lo cual se vicia la relación público-privada, al quedar sujeta a los intereses sectoriales, antes que a los comunes, en un mecanismo de planificación o urbanismo ex-post; el estado no planificará, sino que ejecutará lo que ha sido decidido previamente por el capital privado. La burocracia o la complicidad harán el resto.

Estas normas jurídico-legislativas no debieran ser tomadas en abstracto ya que el estado las orienta hacia determinados grupos de la sociedad, cuya posición y capital cultural les permite utilizarlos en beneficio propio, lo que contribuye a profundizar la separación y segregación socioespacial, por la desigual capacidad de acceso al suelo urbano frente a la de sectores populares.

Esta situación debería hacer comprender la necesidad de producir un debate institucional sobre una Reforma urbana integral que parta del estímulo de revisar conceptos, políticas de planeamiento anteriores y prácticas sociales, para la discusión sobre la distribución espacial de la población desde el desigual acceso de origen.

Discutir en torno a la propiedad privada y la función social de la propiedad, no estarían ajenos en esta preocupación, en tanto forman parte constitutiva de la gestión democrática del hábitat.

El tipo de acceso-expropiación de suelo urbano, *Bienes Comunes*, nos permite reformular la definición de la propiedad privada fetichizada en tanto se plantea como relación social mediatizada por una cosa, la tierra y no como relación social entre personas, una propietarias y otras no propietarias, es decir que no debería ser anterior a la definición de las formas permitidas y prohibidas, sino que en el marco de una sociedad que se reclama inclusiva, debería incluir dentro del fenómeno de la irregularidad-no legalizada a las ocupaciones de tierras privadas o fiscales, pero también a la irregularidad-legalizada en el caso de estos otros grupos sociales que “expropián legalmente” la tierra y *arena* pública por medio de estas normas jurídicas, ya que esto afirma la desigualdad entre ciudadanos de pleno derecho y otros de ciudadanía restringida.<sup>29</sup>

Aquí retomamos lo de que *el desarrollo urbano de Mar del Plata es un caso original*, cuya génesis fue no sólo la conversión de tierra rural en urbana, sino la utilización del *derecho* y la venia del estado para viabilizarlo-materializarlo (Nuñez; 2000)

La dinámica entre sistemas políticos, orden jurídico y mercado de tierra obliga a replantear los fundamentos del derecho urbanístico, como mecanismo ordenador de usos del suelo y el territorio,

---

<sup>29</sup> Se puede ampliar este debate en la obra de K. Marx; B. Sousa Santos; A. Azuela de la Cueva; S. Jaramillo; P. Bourdieu.

con mecanismos de resarcimiento social y captación de plusvalías urbanas, generadas por el plustrabajo histórico de la comunidad, que valorizan sectores urbanos, codiciados para ser capturados por el capital. Aquí se generan las formas desmaterializadas de expropiación privada del territorio, con estos mecanismos jurídicos. *Concesiones e Iniciativas Privadas*, que consolidan sectores de privilegio, recibiendo derechos posesorios, de uso y explotación del territorio durante plazos que superan una generación, sin necesidad de adquirir el dominio sobre la tierra, a cambio de cánones de explotación irrisorios, que terminan siendo licuados por los vaivenes de la economía.

### **Genealogía Nacional.**

Necesariamente debemos recuperar como primer antecedente en Argentina donde se menciona la necesidad de *despertar* y dar aliciente a la Iniciativa Privada, el Decreto-Ley 17520 de 1967 de Concesión de Obra Pública promovido por el gobierno de facto de la *Revolución Argentina* de Juan C. Onganía, que estableció la base de la institución de la IP, para “*otorgar concesiones de obra pública por un término fijo, a sociedades privadas o mixtas o a entes públicos para la construcción, conservación o explotación de obras públicas*”; fundamentada en “*una paulatina disminución de la inversión en las obras públicas, ocasionada por variadas circunstancias que ha producido un creciente deterioro en nuestra infraestructura, que llega a ser en algunas actividades realmente alarmante*”<sup>30</sup>

Siguiendo la evolución desde la jurisdicción nacional, fue durante la presidencia de Carlos Menem (1989-1995), en el marco del modelo de acumulación neoliberal, que se dio inicio —no sin resistencias— al proceso de reforma del Estado, luego de que campañas de vaciamiento ideológico popular impusieron la hegemonía cultural, a partir de conceptos tales como que la crisis del Estado de Bienestar era la fuente de todos los males, por lo que *achicar el Estado permitiría agrandar la Nación*, en tanto que la globalización obligaba a la apertura a los mercados internacionales.

El neoliberalismo promovió la extensión de la IP a toda la actividad económica, limitando el papel del Estado a mero ejecutor o para financiar las obras, y como facilitador de emprendimientos a desarrollar por las empresas privadas, autorreguladas por el mercado.

Este proceso se fue consolidado mediante la Ley 23.696 de 1989, conocida como Reforma del Estado o *Ley Dromi*, citando al entonces ministro de Obras Públicas. Sancionada por el Parlamento nacional, y no como decisión autoritaria del Poder Ejecutivo, liberalizó la economía con la apertura al capital financiero internacional, privatizando empresas estatales de servicios públicos.

---

<sup>30</sup> <http://infoleg.mecon.gov.ar/infolegInternet/anexos/15000-19999/16942/norma.htm>. (Consultado el 8 de abril de 2019).

“El principio del Estado subsidiario, por el cual la competencia estatal alcanza sólo a que los ámbitos de la vida social en los que la actividad de los particulares no pueda o no deba desarrollarse. (...) en el marco de la legislación vigente, la ley 23.696 pone en vigencia en relación al contrato de concesión de obra pública, la iniciativa de los particulares como instrumento idóneo para el desarrollo de actividades de interés público” (Mertehikian, 1992: 51, 52).

Los argumentos utilizados establecían la necesidad de contener el proceso hiperinflacionario, bajar el déficit fiscal equilibrando el presupuesto estatal y dar eficiencia a través de empresas privadas que el Estado no estaba en situación de realizar.<sup>31</sup>

“Desde la perspectiva económica, la Reforma del Estado propugnaba una “economía popular de mercado” que implicaba un sistema de economía mixta, en donde la IP fuera la regla y la iniciativa pública, la excepción, según lo afirmaron sus ideólogos. Economía popular, porque garantizaría la justicia social y distributiva, y resguardaría la intervención y la planificación del Estado en tutela del bien común. Y economía de mercado, porque garantizaría la libertad económica, la IP y la libre competencia” (Muñoz: 2009; 16).

Este discurso lo encontramos en MC, quien fuera Procurador municipal, “Entiendo que en nuestro país, donde está claramente demostrado que el estado es ineficaz, que los gobiernos que han pasado han sido ineficientes e ineficaces en la gestión de esos Bienes Comunes y en la prestación de esos servicios públicos, es conveniente permitir que la creatividad, o el financiamiento, mantenimiento, prestación de esos servicios o la gestión de esos bienes quede en manos del sector privado; porque además es lo que genera riqueza, es lo que genera, cuando está bien encauzado, redistribución; por eso me parece que tiene que ser pública la concesión.”<sup>32</sup>

En 1993, el *núcleo de coincidencias básicas*, realizado en la declaración de principios del Pacto de Olivos acordado entre los principales líderes del oficialismo (Carlos Menem) y la oposición (Raúl R. Alfonsín) como primera minoría, perfeccionó los mecanismos de reforma del Estado, habilitando la reforma constitucional de 1994.

El Poder Ejecutivo sancionó en 1997, el Decreto 635, que modificó aquella Ley 17520 de 1967, estableciendo los procedimientos para la presentación de proyectos sobre inversiones de riesgo, a

---

<sup>31</sup> Ver el “decálogo de la era Menemista” en la Ley 23.696 de 1989: <http://mepriv.mecon.gov.ar/Normas/23696.htm>

<sup>32</sup> Entrevista MC el 25-11-2019

través de la modalidad de IP, convocando la adhesión de los gobiernos provinciales, para su implementación también en los municipios.<sup>33</sup>

Durante la presidencia de Néstor Kirchner, en 2005 se buscó reordenar la legislación vigente, dándole un nuevo formato a través del *Régimen Nacional de Iniciativa Privada*, mediante el Decreto 966/2005.

Sin embargo, el citado Régimen se orientaba “*a estimular a los particulares a participar en proyectos de infraestructura, sean éstos de obras públicas, concesión de obras públicas, servicios públicos, licencias y/o cualquier otra modalidad, para desarrollarse mediante los diversos sistemas de contratación regulados por las leyes Nros. 13.064, 17.520 y 23.696.*”<sup>34</sup>

Este Régimen de IP, establecía la metodología para la presentación, evaluación y adjudicación de los proyectos que surjan desde la IP.

Pero continuaba sin mencionarse ni especificarse la intervención privada sobre *bienes urbanos sociales ni públicos*, como los que se trata en esta investigación.

Los proyectos de IP que se realizaron con anterioridad respondieron a una interpretación y adecuación de la legislación vigente, ampliando por decisión de la *Autoridad de Aplicación* el destino de ellas.

El día 16/8/2005 que se presentaba el Régimen Nacional de IP, también se presentó el Decreto 967/2005, para el Régimen Nacional de Asociación Público-Privada para “facilitar la asociación entre el sector Público y el Sector Privado para el desarrollo de proyectos de infraestructura y servicios, compartiendo los riesgos y mejorando la agilidad de las operaciones”.<sup>35</sup>

En todos estos instrumentos legales, la propiedad de las *obras públicas*, finalizada la ejecución, y “terminada dicha asociación la propiedad de la obra corresponderá al Estado nacional”.

En estos casos, de *obras públicas*, corresponde aclarar y entender que eso sucederá naturalmente por obsolescencia y vida útil de las obras y amortización de la inversión y agotamiento de la capacidad de renta para el privado. Para los casos de otras IP sobre Bienes Comunes, esto no ocurriría porque el objeto de las IP está en la captura del suelo que, aunque no se transfirió el dominio del estado al privado, situación que no sería menester, sino simplemente por la posibilidad de uso y explotación por tiempos que terminan siendo renovados, y las obras *no vuelven a ser propiedad del estado*, en términos prácticos.

---

<sup>33</sup> Para consultar la modificación de leyes que permitieron Inversiones de riesgo a través de la Iniciativa Privada, ver: <http://www.infoleg.gov.ar/infolegInternet/verVinculos.do;jsessionid=5386FA722E309930CA85611A15F1EA49?modo=2&id=16942>. (Consultado el 8 de abril de 2019).

<sup>34</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/105000-109999/108805/norma.htm>. (Consultado el 8 de abril de 2019).

<sup>35</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/105000-109999/108806/norma.htm>. (Consultado el 8 de abril de 2019).

Con el objetivo de perfeccionar y agilizar las normas, incluso para “garantizar la transparencia, concurrencia, publicidad, difusión, competencia efectiva y la participación simultánea y en condiciones de igualdad de todos los interesados precalificados”, el gobierno de Mauricio Macri sancionó la *Ley Nacional 27328*, de Contratos de Participación Público-Privada, incluyendo un párrafo destacando la inclusión de la “investigación aplicada y/o innovación tecnológica”<sup>36</sup>

La Provincia de Buenos Aires, tuvo que adherirse al Régimen de IP, así como el resto de las provincias, y lo hizo en 2008, mediante la Ley 13810, aplicable a “proyectos de infraestructura, obras públicas, concesión de obras públicas, concesión de servicios públicos, licencias y/o cualquier otra modalidad, a desarrollarse mediante los diversos sistemas de contratación local”. Nuevamente, se omitió incluir los *bienes urbanos sociales públicos*, sólo está orientado a obras y servicios.

En 2017, continuando la cruzada de saneamiento y transparencia institucional, el gobierno provincial de María Eugenia Vidal modificó la ley anterior mediante la Ley 14920, para “contrato a largo plazo entre una entidad privada y un gobierno, para proporcionar un bien o servicio público, en el que la parte privada asume riesgo significativo y una responsabilidad de gestión, y al mismo tiempo la remuneración está vinculada al desempeño”.<sup>37</sup>

En esta norma no se hace mención de la transparencia, ni la innovación tecnológica, sólo al método de contratos en la asociación público-privada.

### **Genealogía local**

En 1991, a poco de asumir la Intendencia de Mar del Plata, Mario R. Russak<sup>38</sup>, para favorecer y habilitar las Iniciativas Privadas, sancionó la Ordenanza 8366/1991 que adoptando “el sistema de concesiones de obras públicas por el sistema de cobro de tarifa o peaje. El Honorable Concejo Deliberante decidirá en cada caso la inclusión o no de las respectivas propuestas de concesión. Agrupa sus disposiciones bajo los siguientes títulos: De las concesiones en general; De la autoridad de aplicación; De las iniciativas privadas”<sup>39</sup>

Mediante esta ordenanza intentó —sin éxito en 1992— privatizar el estacionamiento vehicular, negociado que, junto a otros, produjo la crisis del gobierno de Russak, casi hasta su renuncia.

---

<sup>36</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/265000-269999/268322/norma.htm>. (Consultado el 8 de abril de 2019).

<sup>37</sup> <https://ppp.vialidad.gob.ar/wp-content/uploads/2018/04/Provincia-de-Buenos-Aires.-LEY-14920..pdf>. (Consultado el 12 de abril de 2019).

<sup>38</sup> Ex Comisionado político entre 1978-1981, durante el *Proceso de reorganización nacional*. Luego elegido Intendente en elecciones democráticas.

<sup>39</sup> Se puede consultar en <http://www.concejomdp.gob.ar/biblioteca/docs/o8366.html>. (Consultado el 15 de abril de 2019).

Es en 2008 y mediante la Ordenanza 19203 que se adhiere a lo *dispuesto por el artículo 7° de la Ley Provincial 13.810, al Régimen Nacional de IP y al Régimen Nacional de Asociación Pública Privada*”, reglamentando y creando el Registro de las Iniciativas Privadas por Decreto 190/2010, con la Secretaría de Planeamiento Urbano, como autoridad de aplicación.<sup>40</sup>

El Régimen de IP se orienta, siguiendo la legislación Nacional y provincial, hacia “proyectos de infraestructura u obras públicas, concesión de obras públicas, concesión de servicios públicos y cualquier otra modalidad contractual a desarrollarse mediante los sistemas de contratación local establecidos por la legislación vigente.”

En esta norma tampoco se hace mención de la transparencia, ni la innovación tecnológica, ni mucho menos a que se orienten los proyectos hacia *bienes urbanos sociales públicos*.

MC lo especificó: “*Yo creo que la Iniciativa privada para una licitación pública de servicio de balneario no es necesaria una IP. Porque cualquiera puede hacer. En el texto anterior había unas palabras que tenía que ser innovador y para que el estado acepte mi IP tenía que ser innovador, porque al estado de por si no se le había ocurrido, entonces vengo yo y digo quiero poner tal cosa, eso después se eliminó. La IP como recurso administrativo es válido.*”<sup>41</sup>

Las Iniciativas Privadas luego de ser evaluadas por la autoridad competente deberán ser declaradas de Interés Público por el Concejo Deliberante, en virtud de las características de intervención en el espacio urbano.

En enero de 2010 la Municipalidad creó por Decreto 202, un Consejo Asesor de Inversiones de Desarrollo Urbano e Infraestructura, con funciones de proponer medidas de actuación conducentes al mejor desarrollo de la política de inversiones, asesorar al departamento Ejecutivo y analizar proyectos, ideas y propuestas de inversión pública y privadas, que sólo se utilizó para convalidar la IP de la Terminal Sur.

---

<sup>40</sup> Se puede consultar en <https://www.concejomdp.gov.ar/biblioteca/docs/o19203>. (Consultado el 8 de abril de 2019).

<sup>41</sup> Entrevista MC, realizada el 25-11-2019

## V - ESTUDIOS DE CASO

### A - PASEO LAS TOSCAS Y PASEO HERMITAGE.

#### La Carta abierta.

*No existe la casualidad, y lo que se nos presenta como azar surge de las fuentes más profundas.* (Friedrich Schiller)

Hice referencia a la Carta abierta de Gustavo Jacinto Sáez, concesionario del Balneario 4 en Playa Bristol, que difundió públicamente en 1999, en la que denunciaba cómo Florencio Aldrey Iglesias gestionaba la recategorización de su hotel Hermitage como 5 estrellas, manipulando y transgrediendo la normativa municipal.

Este fue mi desembarco en la problemática del *espacio público* y la administración municipal de *las playas*, mediante la concesión de la arena pública (UTF) a través de las *Iniciativas Privadas*.

La recategorización fue otorgada por la Municipalidad, luego de evaluar que el proyecto de unificación de los Hoteles Colón, Crillón (sin demoler) y el Hermitage generaba 326 habitaciones, ubicados todos en la misma manzana urbana; pero eludieron considerar que no cumplía con la cantidad de módulos de estacionamiento necesarios.

Esta cantidad se obtuvo luego de manipular el Decreto Provincial 3030 que establece que “para hoteles 4 o 5 estrellas, el número de módulos debe ser equivalente al 20% del total de las habitaciones”; es decir que para 326 habitaciones el 20% exige 65 módulos de estacionamiento, de 25 m<sup>2</sup> cada uno, lo que hace necesaria una superficie total de 1.625 m<sup>2</sup>; como el edificio contaba solamente con 787,43 m<sup>2</sup> disponibles, eso sólo equivalía a 32 módulos.

Le faltaban 33 módulos para estacionamiento... ¡Y también para el Hotel 5 estrellas!

También se manipuló el Código de Ordenamiento Territorial (Ordenanza municipal 9242), que en el artículo 5.5.2.2/2a requiere “para niveles 4 o 5 estrellas, 1 módulo de estacionamiento cada 2 unidades de habitación (...) lo que podría admitirse en parcelas ubicadas a menos de 200 metros del edificio”; es decir que para las 326 habitaciones proyectadas del hotel Hermitage, significaba la obligatoriedad contar con 163 módulos de estacionamiento.

Y esto tampoco fue posible.

¿Cómo manipularon y transgredieron las normas y la buena fe de los concejales que aprobaron la excepción?

El párrafo final de la *Conclusión*, redactada y firmada por el Director de Ordenamiento territorial, Arquitecto R. Rodríguez, le dio el pase para su aprobación a la Comisión Asesora (Decreto 50/1996), lo que luego cumplió las veces de un trámite formal: “Conforme a lo expuesto, y atento la imposibilidad de estacionamiento adicional en parcela localizada en un radio de 200 metros., dado el elevado grado de ocupación edilicia que evidencia el sector, se sugiere aceptar la propuesta presentada con la previsión de estacionamiento preexistente. Déjase constancia (remarca la conclusión del 12-1-1999), que la misma firma ha sido declarada Iniciadora mediante Decreto N° 589/98 (31/3/98) de un emprendimiento denominado “Paseo Las Toscas y Plaza Hermitage”, el cual prevé estacionamiento bajo nivel con capacidad aproximada para 256 unidades vehiculares en el espacio frentista al hotel de marras, vinculado físicamente con el mismo bajo nivel de la calzada del Boulevard Patricio Peralta Ramos.”<sup>42</sup>

Resulta brillante la visión estratégica del redactor de esa *Conclusión*, por la *profecía autocumplida* sobre lo que ocurriría en un sector urbano, pero de jurisdicción provincial, ubicado sobre la rambla costanera frente al hotel, y que Florencio Aldrey Iglesias sería el adjudicatario de la Iniciativa IP... ¡Pero 7 meses después!

No sólo eso, ya que recién el 28/09/2000, el Honorable Concejo Deliberante, promulgó la Ordenanza 13.547/00, autorizando “a la firma Hermitage S.A. a construir un túnel peatonal y vehicular que habría de vincular el hotel existente en Avda. Patricio Peralta Ramos n° 2639, con el emprendimiento turístico recreativo y de servicios que se prevía desarrollar en la franja de costa frente al mismo Hotel, denominado “Paseo Hermitage”.

### **Genealogía arqueológica.**

La rambla Bristol fue demolida en 1938 para construir el complejo Casino - Hotel Provincial luego de la demanda y presión de los capitalistas del juego sobre el gobierno de Manuel Fresco.

En 1992, el gobierno municipal del Intendente Mario Russak, entregó en *concesión gratuita* a la empresa privada Hermitage SA, el anfiteatro natural “Las Toscas”, para que la organización y realización de las fiestas oficiales y particulares de la ciudad.

En 1994, el 60% los marplatenses se había expresado a favor de la municipalización del complejo Casino-Provincial, pero el gobernador Daniel Scioli aprobó una *IP* para mejorarlo, con aportes económicos estatales que serían devueltos luego de años de explotación.

---

<sup>42</sup> Ver Anexo.

Los retrasos en la preparación de los pliegos de licitación para los balnearios de la Bristol y Popular, bajo la consigna *del estudio de un plan de desarrollo turístico* y de marketing para la ciudad, confirmaron las sospechas sobre la posibilidad de la entrega sin competencia con la monopolización de la concesión.

En diciembre de 1998 desalojaron judicialmente a Guido Spano, el concesionario del Hotel Provincial, después de casi un año de litigio, quedando cerrado, hasta que en 2004, la cadena NH Hoteles, asociada con Aldrey Iglesias, ganara la licitación pública (declarada varias veces desierta).

Esto generó las lógicas críticas, por entenderse que se había orientado el pliego y la licitación en breve plazo para que ganara el concurso. A esto se le agregó, la eximición de impuestos provinciales, privilegiándolo con la exención del pago de Ingresos Brutos por 10 años.

La concesión la entregó el gobernador D. Scioli en julio de 2008 a Hotelería de Mar SA, con un plazo de explotación de 30 años, y posibilidad de ampliarla otros 15 años.

El discurso del intendente Gustavo Pulti, señaló que *se dio un paso más en el camino de una Mar del Plata de doce meses al año*; coincidente con el que años después, en 2015, el secretario de Planeamiento de la Municipalidad, José Castorina que ocupaba la misma función en ambas gestiones, manifestara en referencia a la IP presentada para la refuncionalización de los balnearios de La Perla.<sup>43</sup>

El 9 de mayo de 1997, a través del estudio del Arquitecto Carlos Mariani, la firma Hermitage SA presentó una IP consistente en la construcción, remodelación y explotación de locales comerciales y gastronómicos, balnearios, anfiteatro para el desarrollo de actividades recreativas y culturales y un estacionamiento bajo nivel con capacidad aproximada de 256 unidades vehiculares, en el sector de los balnearios 1, 2, 3 y 4 de la playa Bristol, y rambla, Bienes Comunes propiedad de la Provincia de Bs. As., transferidos al municipio.

El 31 de marzo de 1998, a través del Decreto 589/1998, el gobierno municipal Acepta como IP la propuesta denominada Emprendimiento “Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage”, en el sector localizado entre el Boulevard M. P. Ramos, continuación de las calles Alvear, Las Heras y el Paseo Peatonal inferior adyacente a las playas, con un monto de inversión en obra e infraestructura de u\$s Diez millones ochocientos cuarenta mil (u\$s 10.840.000) y un plazo de concesión de treinta (30) años con opción a diez (10) años más.

En setiembre de 1998, a través del Expediente 17647-6-1998, la firma Hermitage SA, con la firma del arquitecto Mariani, presentó una solicitud de usos e indicadores a la Municipalidad, ya

---

<sup>43</sup> <http://www.lanacion.com.ar/1022721-reabriran-el-hotel-provincial-el-grupo-nh-y-un-empresario-local>. (Consultado el 10 de mayo de 2019).

que proyectaban ampliar el complejo del Hotel Hermitage, unificándolo con los predios de los hoteles Crillón y Colón.

En octubre de 1998, la Dirección de Ordenamiento Territorial avala el proyecto, “teniendo en cuenta lo establecido en la Ordenanza 11.149, en la que se alientan las inversiones en hotelería y refuncionalización de inmuebles de interés patrimonial a los fines de promover el desarrollo del Partido de General Pueyrredón como Centro Turístico de Nivel Internacional.” Y dejan constancia que, de acuerdo al Reglamento General de Construcciones, “la resolución de los módulos de estacionamiento exigibles, conforme el Artículo 5.5.2.2./2 de la Ordenanza 9242 los que pueden admitirse en parcelas ubicadas a menos de 200 metros del edificio.”

El 12 de enero de 1999 “se sugiere aceptar la propuesta presentada con la previsión del estacionamiento preexistente; y deja constancia que la firma fue declarada Iniciadora para un emprendimiento que prevé estacionamiento bajo nivel para 256 unidades vehiculares en espacio frente al hotel, vinculado físicamente con el mismo bajo nivel de la calzada.”<sup>44</sup>

En marzo de 1999, mediante la Ordenanza 12480/99, el Concejo deliberante “autoriza al Departamento Ejecutivo a llamar a Licitación Pública para otorgar en concesión la construcción, remodelación y explotación de locales comerciales y gastronómicos, estacionamiento cubierto, anfiteatro y balnearios del Emprendimiento Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage.”

El 30 de agosto de 1999, mediante la Ordenanza 12776/99 se autorizó al Intendente municipal Blas Aprile, para adjudicar a la firma Hermitage SA el emprendimiento.

La descripción cronológica del recorrido realizado pretende desvelar que el objetivo fundante poco tenía que ver con la Iniciativa Privada y mucho más con el negocio económico que representaba convalidar su proyecto de un hotel cinco estrellas. Para ello, el gobierno municipal colaboró gratuitamente<sup>45</sup>, basándose en supuestos, tales como que la empresa iniciadora pudo no ser adjudicataria de las obras; ni pudo realizar la explotación comercial de la misma.

El procedimiento en la Ordenanza 8.366/1991, por el que la Municipalidad adhirió al Régimen Nacional de IP, de Asociación Pública Privada y la Ley Provincial 12.810, establecía la obligatoriedad del llamado a Licitación Pública para adjudicarlo, y comenzar las obras.

Este proceso insumió más de 20 meses luego de aquel informe municipal que habilitó la Ordenanza 12.506 del 7 de abril de 1999.

Pero la violencia institucional, para favorecer intereses privados no termina allí.

---

<sup>44</sup> Documento anexo (ver pág. 146)

<sup>45</sup> Entiendo que, en el manejo de los Bienes Comunes, el estado es custodio y promotor de su manutención.

La Ley Nacional 12.665 y el Decreto 349 del Poder Ejecutivo Nacional establecía que el sector es un *Conjunto Urbano Arquitectónico Nacional*, pero el HCD sancionó las Ordenanzas 12480 y 12776 de 08/1999; para transformar a Mar del Plata en *Centro Turístico de Nivel Internacional*.

Posteriormente, y mediante la Ordenanza 13547 del 09/2000 se autorizó a la firma Hermitage S.A. a construir un túnel peatonal vehicular por el subsuelo público de la Avenida Peralta Ramos para vincular las cocheras bajo la rambla y el hotel.<sup>46</sup>

Oponiéndose a los pliegos de la Concesión, vía excepción se sancionó la Ordenanza 16429 en 2004, autorizando a trasladar el Anexo del Casino Central que funcionaba en el hotel Hermitage a la Unidad Turística Fiscal "Emprendimiento Paseo de las Toscas y Paseo Hermitage".<sup>47</sup>

La habilitación del "Bingo del Mar", se realizó con el pretexto de mejorar la rentabilidad del Paseo Las Toscas - Paseo Hermitage, para lo cual también le subalquiló a Lotería de la Provincia la instalación de 250 máquinas tragamonedas - similares a las del Casino Central.

A fines de 2008 se realizó la final de la Copa Davis, por lo que el gobierno provincial contrató al Hotel Provincial y le reparó las veredas (la concesión obligaba mantener el espacio público). Por si fuera poco, le instaló la Central telefónica multifuncional que la provincia había adquirido para el acontecimiento deportivo de nivel internacional.

En el 2009, F. Iglesias, concesionario del Hotel Provincial subalquiló al Banco Provincia la instalación de cajeros electrónicos, con el que pagó el canon de la concesión.

La planificación institucional orientada al cercado, el despojo y para expropiar privadamente a la comunidad de sus Bienes Comunes, no terminó aquí, sino que fue mucho más allá.

### **La Iniciativa Privada.**

No se trataba de un vacío urbano a llenar, ni tampoco un desierto deshabitado, se trataba de un territorio urbano con historia, con potencial innegable, y como ya señalamos, con una importante obra de un arquitecto reconocido. No sólo eso, el valor inmobiliario merecía que el estado municipal no se desentendiera de él ya que significaba un activo que se debería hacer valer, cuya valuación se estimaba cerca de los 7 millones de dólares.

La refacción de la construcción original, realizada por el arquitecto Julio Barros en 1941, permitió al hotel Hermitage recuperar su esplendor que había decaído desde mediados de los años 70, en buena parte por la sindicalización de la oferta hotelera.

---

<sup>46</sup> <https://www.lanacion.com.ar/arquitectura/paseo-hermitage-br-el-nuevo-frente-de-mar-del-plata-nid208940>. (Consultado el 10 de mayo de 2019).

<sup>47</sup> Se pueden consultar las Ordenanzas y seguir la evolución de las Iniciativas Privadas y concesiones a Hermitage SA [http://www.concejomdp.gob.ar/wwwisis/wwwisis/\[in=busca.in\]?expbool=INICIATIVA%20PRIVADA&t101=10&t102=int&t103=nor](http://www.concejomdp.gob.ar/wwwisis/wwwisis/[in=busca.in]?expbool=INICIATIVA%20PRIVADA&t101=10&t102=int&t103=nor). (Consultado el 10 de mayo de 2019).

El proyecto original fue del Arquitecto Luis Alberto Aldrey, hijo del propietario del hotel, quien luego convocó al estudio Mariani-Pérez Maraviglia, ganadores del Concurso Nacional de Iniciativas para la Recuperación del área Casino, proponiendo la intervención del sector de rambla (que no se construyó por falta de fondos provinciales), pero que apuntó a recuperar e integrar el casco urbano degradado con el frente marítimo, coronado por el Casino y el hotel Provincial.

La aprobación de las ampliaciones, la recategorización hotelera y lo que le dio el sustento a todo, la IP sobre el área de la costa de Mar del Plata en jurisdicción provincial se obtuvieron al poco tiempo del fallecimiento del Arquitecto Luis Aldrey.

La nueva etapa de remodelación y ampliación, en el Bulevar Marítimo Patricio Peralta Ramos, entre Alvear y Las Heras, Mar del Plata, fue inaugurada en 2004.

El conjunto totaliza 24.172 m<sup>2</sup> cubiertos otros 6.000 descubiertos destinados a parques y plazas, bares y spa, con el desarrollo de Hermitage SA.

Este paseo integró el complejo Rambla-Casino-hotel Provincial proyectado por el Arquitecto Alejandro Bustillo en la década de 1940, que materializó el perfil de la bahía fundacional de la ciudad a lo largo de 900 m frente al mar, sector que hoy se constituye como una imagen representativa de la ciudad y es referencia en el nivel nacional e internacional, pero que desde hace algunos años muestra un creciente deterioro.<sup>48</sup>

El proceso de aprobación de la ampliación del hotel Hermitage y su recategorización como internacional 5 estrellas no fue azaroso, fue parte de una planificación sistemática para cercar el espacio público territorializado y despojarlo como bien común, con el objetivo enmascarado de construir cocheras para cumplir los requerimientos de normas municipales y provinciales.

De otra forma no hubiera sido posible, *dado el elevado grado de ocupación edilicia que evidencia el sector.*

Esta fue una de las primeras Iniciativas Privadas que se presentó en Mar del Plata, pero la única que se aprobó. Un verdadero abre puertas, para que luego se presentaran otros emprendimientos con similares prácticas en los cuales, agentes privados desembarcaron con privilegios sobre los Bienes Comunes en el territorio urbano de mayor valorización inmobiliaria.

Se transformó la primigenia metodología utilizada por Patricio Peralta Ramos en 1874, al aprovecharse de la renta inmobiliaria, con la conversión de tierra rural en urbana, a través de la anuencia del gobierno provincial.

---

<sup>48</sup> <https://www.lanacion.com.ar/arquitectura/hermitage-todas-las-estrellas-juntas-en-un-clasico-recuperado-nid567874>. (Consultado el 10 de mayo de 2019).

Esta práctica fue fundante de un modo de urbanización que generó el desigual acceso de la población a la tierra. Con la metodología de Iniciativas Privadas sobre el suelo urbano más calificado de la ciudad, se reitera la *ocupación por despojo, con el cercamiento de tierras comunales*, en la postal de la ciudad, patrimonio de la comunidad.

### **Beneficios para la Comunidad.**

Mediante la Ordenanza 12.480/99<sup>49</sup> y el Decreto 853/99, de septiembre de 1999 se entregó en CP el “Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage” hasta el 21 de septiembre de 2029.<sup>50</sup>

El 28 de diciembre de 2001, al inaugurarse el Paseo, el Intendente Elio Aprile señaló que “éste es el triunfo de la obstinación, de la realidad que previamente fue utopía y sueño, que está a disposición del país para orgullo de Mar del Plata.”<sup>51</sup>

El monto de la inversión original propuesto por Hermitage SA, fue de \$ 10.840.000; con un plazo de concesión de 30 años, y opción a 10 años más.<sup>52</sup>

Pero en 2013, mediante la Resolución 41 del Ente Municipal de Turismo, se estableció que el canon anual sería de \$ 110.000 por año (o \$ 9.167 por mes, o \$ 306 por día), por la explotación de 1.500 unidades de sombra, estacionamiento cubierto para 256 vehículos, 3000 m2 de locales comerciales y gastronómicos, casino, anfiteatro y helipuerto.

El alquiler de una carpa en ese entonces era \$ 360 por día; es decir que sólo 305 unidades de sombra se necesitaban para pagar el canon anual; el resto de la renta diferencial comercial obtenida por la explotación comercial era la ganancia extraordinaria o plusvalía expropiada.<sup>53</sup>

---

<sup>49</sup> <http://www.concejomdp.gov.ar/biblioteca/docs/o12480.html>. Consultado el 15 de mayo de 2019.

<sup>50</sup> Se puede consultar en <http://www.concejomdp.gov.ar/biblioteca/docs/o12480.html>. (Consultado el 15 de mayo de 2019).

<sup>51</sup> <https://www.lacapitalmdp.com/cuando-el-autoritarismo-y-el-revanchismo-van-de-la-mano/>. Consultado el 50 de mayo de 2019.

<sup>52</sup> El Pliego de Licitación fijó el canon con un precio oficial de \$ 150.000 anuales, que se reajustaría —manteniéndose la previsión respecto de la vigencia de cláusulas de estabilización o indexatorias— según la paridad entre el dólar la moneda nacional, consistente en que un peso equivalía a un dólar. La propuesta ofrecida por la empresa y aprobada por el Concejo Deliberante contempló un canon promedio anual de \$ 87.500, de acuerdo al siguiente detalle:

Período 1 a 5:	\$ 5.000 por año = \$ 25.000 (total del período)
Período 6 a 10 :	\$ 50.000 por año = \$ 250.000 (total del período)
Período 11 a 20 :	\$ 100.000 por año = \$ 1.000.000 (total del período)
Período 21 a 25 :	\$ 120.000 por año = \$ 600.000 (total del período)
Período 26 a 30 :	\$ 150.000 por año = \$ 750.000 (total del período) *

\* El precio base fijado por el pliego sólo se iba a pagar los últimos 5 años de la concesión.

Simultáneamente se lo eximió del pago de tasas municipales.

<sup>53</sup> <http://www.0223.com.ar/nota/2013-1-17-califican-de-irrisorio-el-canon-que-paga-aldrey-por-el-paseo-hermitage>. (Consultado el 20 de mayo de 2019).

Durante el verano del año 2013, la paridad cambiaria fue de un dólar equivalente a cinco pesos, por lo que el canon debió haber sido no inferior a \$ 750.000. Irrisorio de cualquier forma.

Como referencia, el precio de la habitación doble por día, del hotel Hermitage 5 estrellas, era de \$ 1.307 y cada cochera \$ 100 por noche. Para comprender el gran negocio privado que el estado municipal le cedió a la empresa Hermitage SA, el alquiler de cada cochera que, administrada por Obras Sanitarias bajo la Plaza del Agua, era de \$ 700 por mes.

El Intendente Daniel Katz en 2003 le otorgó múltiples beneficios impositivos: desgravación del 100% de lo invertido en la remodelación del hotel de Tasa de Alumbrado, Barrido y Conservación de la Vía Pública; Tasa de Inspección de Seguridad e Higiene, Derechos de Publicidad y Propaganda durante diez años, el 100% de los Derechos de Construcción correspondientes a las obras ejecutadas y el 70% de los Derechos de Ocupación o Uso de Espacios Públicos.

Después de seis años (25/05/2001), el HCD levantó la prohibición de salas juego en la concesión, y autorizó a Hermitage SA, a disponer una sala especial, anexa del Casino Central.

De esta manera, la administración bonaerense —que controla el juego oficial— intentaba recuperar los apostadores de alto nivel que emigraron hacia ruletas más tentadoras del país y del exterior, especialmente a las de hoteles de Uruguay.

*“Vamos en busca de atraer a los jugadores de alto perfil económico que hoy se sienten más atraídos por los casinos uruguayos o el flotante de la ciudad de Buenos Aires”*, señaló Carlos Freindemberg, director de Hipódromos y Casinos del gobierno bonaerense.<sup>54</sup>

Debemos tener presente el rol activo del estado para favorecer esta IP y posterior CP - no sólo la de los autores -, ya que como se ha explicado, otros agentes políticos y funcionarios municipales y provinciales intervinieron, así como; los profesionales intervinientes necesarios para darle sostén técnico-jurídico, parafraseando a Gramsci, los *intelectuales orgánicos*.

### **Debate en sede judicial y en los medios.**

En septiembre de 2018, un *hecho fortuito* develó un contrato de alquiler firmado en 2005 entre Hermitage SA y el Casino con la empresa Boldt SA, que había declarado falsas cifras a la Municipalidad, y sobre éstas se eludió el pago del aumento del canon que correspondía.

Todo surgió luego que la Municipalidad clausurara el Casino del Mar en agosto de 2018, por no contar con la habilitación que exige la Ordenanza 20.054.

---

<sup>54</sup> <https://www.lanacion.com.ar/sociedad/volvera-la-ruleta-al-hermitage-nid307612>. (Consultado el 20 de mayo de 2019).

La empresa Boldt presentó un recurso de amparo ante la Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo, argumentando que la habilitación había sido presentada en 2005.

La Municipalidad sólo había autorizado a Hermitage SA a ceder la explotación de uno de los locales de la UTF “Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage” en favor de Boldt SA, pero como la autorización era provisional, ésta podía ser revocada por la autoridad competente.

El Decreto Provincial 350/2018, ratificaba la Resolución del Instituto Provincial de Loterías y Casinos de la Provincia de Buenos Aires, que prorrogaba los términos de los contratos con la empresa Boldt SA hasta diciembre de 2018, pero la licencia provincial para la comercialización de bebidas alcohólicas (REBA) también se encontraba vencida desde el 2012.

“Algún empleado (de la empresa Boldt) trajo por error copia certificada del contrato, junto con el original del pago del impuesto al sello. El monto que se abonó por ese impuesto era 840 mil dólares, que es una centésima parte porque el ingreso que ambas partes estimaron era de 84 millones de dólares.”<sup>55</sup>

Por el alquiler a la empresa Boldt SA, para instalar restaurante y espectáculos, Hermitage SA había declarado \$ 30.000 por mes, más el 3,5% de IVA sobre la utilidad de 330 máquinas tragamonedas electrónicas, por lo que HM, declaró que “el canon no se modificó, se mantuvo: de canon pagan 300 por día, y les cobraron un adicional de 30 pesos más por un casino. Ese contrato ocultaba un ingreso que, en la modificación de la ecuación, significa más de 80 millones de dólares.”<sup>56</sup>

Pero el contrato real contenía cifras diferentes, que se conocieron fortuitamente cuando un empleado de Boldt SA presentó a la Municipalidad el comprobante de pago del Impuesto de Sellos realizado a la Agencia de Recaudación provincial (ARBA), por 840 mil dólares, como prueba de su cumplimiento original, para que le levantaran la clausura.

El Impuesto de Sellos es el 1% sobre el monto del contrato; esto llamó la atención de Mourelle, que la cifra fuera de u\$s 84 millones, y no \$ 36 millones, como había declarado Hermitage SA.

Sobre aquel monto del alquiler se realizó el cálculo de la actualización del canon que abonó Hermitage SA, una clara una elusión fiscal de Hermitage SA, causal de caducidad de la concesión.

Esto motivó al Intendente, Carlos Arroyo a firmar el 10 de abril de 2019, el Decreto 623/19 caducando la concesión de la UTF “Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage”, y le impuso un plazo “perentorio e improrrogable de cinco días para desocupar la totalidad del espacio”, porque “esto se debe a varios incumplimientos en los que incurrió la firma que en su momento tuvo la licitación,

---

<sup>55</sup> <https://elmarplatense.com/2018/10/02/el-municipio-denuncia-millonaria-defraudacion-de-aldrey-iglesias/>. (Consultado el 20 de mayo de 2019).

<sup>56</sup> Idem anterior.

que tienen que ver con el cálculo del canon, entre otras cosas, y el ocultamiento de datos a la administración pública, cosa que era muy grave en cualquier licitación”<sup>57</sup>

El mensaje de Arroyo a la comunidad fue:

“Todos debemos asumir que aquí ha existido una clase política temerosa de los poderosos y de decir la verdad. Por eso he sido atacado una y otra vez todos los días del año con noticias falsas. Yo no les tengo miedo, yo me debo a los vecinos de Mar del Plata”.<sup>58</sup>

La caducidad de la concesión por el *falseamiento de datos solicitados*, establecida en el Capítulo VIII, Artículo 25°, Inciso 5, Punto a, del contrato de la Concesión, incluido en el Pliego de Licitación<sup>59</sup>, defraudó al estado municipal en importantes sumas de dinero.

Pero esto implicaba algo mucho más importante que pasó desapercibido para los medios de comunicación y funcionarios municipales, por omisión o desconocimiento: -a) El desmoronamiento de la imagen pública de Florencio Aldrey Iglesias como empresario exitoso y benefactor, cuyo liderazgo y dominación -, de índole carismática ejercida sobre la sociedad, llegando a ser influyente en función de su ponderación sobre candidatos o representantes políticos (Weber, 2012).

En relación al punto anterior, esto hubiera significado un grave retroceso económico para Aldrey Iglesias, por la pérdida de los módulos de estacionamiento que explotaba en el subsuelo de la rambla a partir de la Concesión, que le daba categoría 5 estrellas a su hotel Hermitage, objeto y motivo fundacional de la IP.

Según un informe de la Secretaría de Hacienda, en 2005, Hermitage SA, “falseó los datos que le fueron solicitados lo cual le permitió consumir una acción de fraude contra la Comuna produciendo un grave perjuicio patrimonial.”<sup>60</sup>

El falseamiento de la ganancia que generaba el Casino instalado en un predio municipal concesionado resultó en un aumento ínfimo del canon, por ejemplo, en 2018, pagó \$ 833 mensuales al municipio por la explotación de la sala de juegos.

Tal vez, si esto hubiera trascendido, no hubiera causado sorpresa que sólo 8 días después de la caducidad decretada por el Intendente, y simultáneamente con la presentación realizada por Aldrey Iglesias de una medida cautelar, el Intendente Arroyo y el Secretario Mourelle, firmaron el Decreto 834/19 con el que dispusieron “suspender, en un todo, la ejecutoriedad de dicho acto administrativo

---

<sup>57</sup> <https://www.diagonales.com/contenido/arroyo-le-quit-la-concesin-del-paseo-hermitage-a-aldrey-iglesias/14055>. (Consultado el 20 de mayo de 2019).

<sup>58</sup> - Idem anterior

<sup>59</sup> <http://www.concejomdp.gov.ar/biblioteca/docs/o12480.html>. (Consultado el 10 de mayo de 2019).

<sup>60</sup> <https://diagonales.com/contenido/arroyo-le-quit-la-concesin-del-paseo-hermitage-a-aldrey-iglesias/14055>. (Consultado el 10 de mayo de 2019).

(Decreto 623/19) continuando con el trámite previsto en el artículo 90 de la Ordenanza General 267/80 disponiendo resolver el acto recurrido, salvo que para ello se entienda pertinente el dictado de medidas para mejor provee”.<sup>61</sup>

La sorpresa también lo tomó al magistrado Marcelo Fernández, a cargo del Juzgado en lo Contencioso Administrativo 2, en el expediente que había comenzado a tramitarse, quien desestimó la medida cautelar solicitada para frenar la Caducidad, porque “no pueden suspenderse aquí los efectos de un acto cuya suspensión de ejecutoriedad, la administración ya decidió.

Abocarse en el estado de las cosas actual al estudio de la medida que se procura en contra del acto (ya suspendido) importaría tanto como emitir una opinión netamente abstracta o dogmática, impropia de la función judicial.”<sup>62</sup>

Junto al levantamiento de la Caducidad, La Municipalidad firmó un convenio con Hermitage SA. La Concesión original constaba de 3 playas privadas, 248 cocheras cubiertas, 1 anfiteatro y 10 locales comerciales, por los cuales pagaba un total de 8.200 pesos por mes.

El nuevo convenio de la Concesión “Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage”, estableció que dispondría de 1 playa privada; “2 playas públicas de libre acceso, uso gratuito y equipadas a cargo del concesionario (con módulos gastronómicos, baños y la provisión de sombrillas en el 40% del área de arena seca)”; 1 casino; 248 cocheras cubiertas; 1 anfiteatro y 10 locales comerciales, con un canon de \$ 250.000 por mes, lo que equivale al 30% de lo recaudado por las unidades.

“Además, la empresa pagará \$ 1.000.000 por mes y abonará \$ 10.000.000 en equipamientos de playas públicas, \$ 10.000.000 en efectivo (a pagar en cinco cuotas) y más de \$ 150.000.000 por el costo de oportunidad por el no alquiler de carpas.”

Mientras el intendente Arroyo se disculpaba:

“Yo no tengo nada personal contra nadie y menos contra esa empresa que tiene una gran trayectoria en la ciudad y dueña de un importante medio de comunicación. Mi deber como funcionario es cuidar los ahorros de la abuela... Yo respeto mucho a la IP y a los empresarios que creen en Mar del Plata.”<sup>63</sup>

HM, luego explicó que *“hay una actitud histórica de un sector que estuvo a cargo del gobierno de la ciudad durante las últimas tres décadas para construir un proceso de apropiación de Bienes*

---

<sup>61</sup> <https://quedigital.com.ar/politica/caducidad-del-paseo-hermitage-arroyo-suspende-ejecucion-del-decreto/>. (Consultado el 12 de mayo de 2019).

<sup>62</sup> <https://quedigital.com.ar/politica/paseo-hermitage-desestiman-la-cautelar-solicitada-por-aldrey-iglesias/>. (Consultado el 12 de mayo de 2019).

<sup>63</sup> Se pueden ver los términos del acuerdo en <http://charlywalker.com/detalle.php?var=574>. (Consultado el 12 de mayo de 2019).

*Comunes a favor de privados y nunca a favor de los vecinos. En este punto, se ha logrado poner un equilibrio en esa condición y donde el uso del bien público que está concesionado no solo tiene hoy un beneficio para el sector privado sino también lo tiene para los vecinos”* y justificó las idas y vueltas de los últimos días con que “*por el casino, el concesionario estaba recibiendo el 3,5% de los premios pagos a los apostadores.*”<sup>64</sup>

Ese porcentaje, que fue un convenio que no estaba en los trámites y del cual surgió de las acciones administrativas de esta Administración, iba todo al concesionario y desvirtuaba todo lo que se había declarado originalmente para determinar el canon. Por el uso del casino, el concesionario pagaba un canon de \$ 830 mensuales. A partir de este convenio, el 3,5% del total va a ingresar a las arcas del Municipio, uno \$ 830.000 por mes.<sup>65</sup>

Como se ha descripto, la historia del *Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage*, no culminó con la firma de la Concesión, ni con la última rehabilitación, por lo que bien he definido como *el huevo de la serpiente*, aludiendo a la película homónima de 1977, dirigida por Ernst Ingmar Berman, que alerta sobre inminentes y predecibles peligros y envenenamiento social, simbolizado con el huevo de la serpiente, que permite distinguir, a través de una fina membrana, el pequeño reptil ya formado.

El conflicto reapareció en noviembre del 2019 con el *Parador Albersus SA*, que cercó las playas públicas por el nuevo Convenio. Comenzó a armar carpas para explotación comercial privada, en derecho propio, invocando la firma de un contrato con la concesionaria Hermitage SA, de la UTF.

Esto llevó a que, a pocos días del comienzo de la temporada estival 2019/2020, se alcanzara un acuerdo “con la firma Parador Alberus SA a ocho días de llegar Montenegro al gobierno, lleva la firma de su subsecretario Legal y Técnico, Franklin Llan de Rosos, y presenta un detalle por demás particular: las apoderadas legales que lo llevaron adelante en nombre de la Municipalidad y el Ente de Turismo (EMTUR) son las mismas que hace dos semanas atrás rechazaban de plano y en duros términos los pedidos de la subconcesionaria”, *se vio obligado* que firmar otro acuerdo con la sublocataria, del concesionario de la UTF “Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage”, Parador Albersus S.A., representada por Alberto Otero, que había promovido una Medida cautelar autónoma ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo n° 1, para “solicitar la suspensión de los efectos de la Resolución del EMTUR n° 470/19 mediante la cual se dispuso aprobar el Reglamento de Aplicación de la Playas Públicas equipadas de la citada UTF.”

El gobierno municipal ensayó tres argumentos para desistir de la decisión de hacer cumplir en su totalidad el acuerdo que fue firmado por Florencio Aldrey Iglesias con su empresa Hermitage SA

---

<sup>64</sup> Entrevista realizada a HM (18-9-2019).

<sup>65</sup> <https://www.0223.com.ar/nota/2019-5-6-12-58-0-paseo-hermitage-detalles-del-convenio-con-aldrey-iglesias>. (Consultado el 20 de mayo de 2019).

en mayo pasado”: 1. la proximidad del inicio de la temporada 2019/2020; 2. La protección de las fuentes de trabajo; 3. contemplar los derechos de las personas que ya contrataron sombra fija.<sup>66</sup>

Como se verá luego, la responsabilidad de la Municipalidad, representada por funcionarios de carrera y autoridades electas, han sido funcionales al cercado y despojo de Bienes Comunes a partir de las demandas de agentes privados en detrimento de la Comunidad, encubiertas con argumentos que manipulan la opinión pública.

Esta resolución municipal, que sería otra causal de sanción o de caducidad, favoreció nuevamente a Aldrey Iglesias, el empresario que había defraudado a la Municipalidad, pero se mantuvo como el empresario que no perdió los beneficios del *emprendimiento*, así como tampoco declinó su condición de todopoderoso.

Como señaló Aldrey Iglesias cuando años después gestaba la expropiación privada de otro Bien Común a través de una Iniciativa Privada...

*“Todo esto que ves acá es mío.”<sup>67</sup>*

---

<sup>66</sup> <https://quedigital.com.ar/politica/paseo-hermitage-punto-por-punto-que-dice-el-polemico-acuerdo/>. (Consultado el 20 de mayo de 2019).

<sup>67</sup> Frase asignada a Aldrey Iglesias en CONFALONIERI, M. (2013; pp. 17-27), que se desarrolla a continuación en el Caso II.

## B - CENTRO CULTURAL ESTACIÓN TERMINAL SUR.

*“Todo lo que ves acá es mío.”*

“Fue una tarde calurosa de enero. En una suite del Hotel Hermitage de Mar del Plata, sentados en dos sillones, estaban el gobernador de la provincia de Buenos Aires, Daniel Scioli; el intendente de la Ciudad, Gustavo Pulti; el empresario español, Francisco Paco Roig, y el publicista marplatense Roberto Fiocca.

(...) La reunión la había convocado Scioli para acercar al Grupo Corporativo Roig con Iglesias. Los dos competían por quedarse con la obra para restaurar la vieja terminal de micros de la ciudad. Pero Roig corría con ventajas técnicas en relación a su oponente: ponía al frente del proyecto al arquitecto tucumano César Pelli, reconocido en el mundo por el diseño de las Torres Gemelas Petronas, en Malasia.

(...) Iglesias, en cambio, era un empresario poderoso en Mar del Plata, pero no en el resto del mundo. Poseía, sí, la invalorable amistad de Scioli.

(...) El gallego (Iglesias) se acercó a la ventana, corrió las cortinas, desde donde se apreciaba una vista panorámica de Mar del Plata, y llamó a Roig.

-Mira hacia fuera, ¿ya ves, Paco? Todo esto que ves acá es mío.

Tú te has equivocado de socios.

Se volvieron a sentar. Iglesias dirigió la mirada hacia Scioli y Pulti y les exigió, con el dedo en alto:

-Tú y tú se levantan y se van, no tienen nada que hacer en esta reunión.

Para el asombro de Paco Roig, el gobernador y el intendente obedecieron. El empresario quedó horrorizado con semejante muestra de poder. Más tarde le confesaría a Fiocca:

-Roberto, te quiero mucho. Pero he hecho negocios en todas partes del mundo y nunca he visto que un empresario diera órdenes a un alcalde y a un gobernador.

Roig se tomó un avión rumbo a España y jamás volvió.

Aldrey Iglesias obtuvo lo que quería.” (2013; pp 17-27)

El empresario hotelero demostró su poder y el inversor valenciano recibió una oferta que no pudo rechazar, y se retiró...

*Detectó que las reglas de juego no eran parejas para todos.*<sup>68</sup>

---

<sup>68</sup> <http://www.treslineas.com.ar/destino-vieja-terminal-decidio-hotel-n-869502.html>. (Consultado el 18 de junio de 2019).

## **Genealogía arqueológica.**

Más allá de la veracidad de la anécdota —que el intendente Pulti desmintió en la entrevista que le realicé—, entiendo que, en el relato del periodista-escritor Confalonieri, ha mezclado actores sociales y dos hechos, aunque parecidos están separados por el tiempo:

La supuesta disputa por la construcción y explotación de la Terminal Multimodal Ferroautomotor de Mar del Plata, resultado de la IP nacional ocurrió en 2004 y fue declarada de interés público por Néstor Kirchner, presidente de la Nación.

En diciembre de 2006, el Intendente de Mar del Plata, Daniel Katz, cerró el acto de adjudicación de la Licitación Pública Nacional para la Concesión de la Construcción y Gerenciamiento, Administración y Explotación Integral al grupo adjudicatario conformado por las firmas Otero - Ferrovías SAC - EMEPA.<sup>69</sup>

Lo de la IP local, para construir y explotar comercialmente el Centro Cultural y Comercial Terminal Sur, ocurrió años después.

Como se ve los agentes políticos son otros: el presidente no era Néstor Kirchner, sino Cristina Fernández; el Gobernador no era Felipe Solá sino Daniel Scioli y el Intendente no era Daniel Katz, sino Gustavo Pulti. Los otros agentes no estuvieron, salvo el permanente Florencio Aldrey Iglesias.

El adjudicatario de la Ferroumotora, Néstor Otero fue socio de Aldrey Iglesias en la empresa Emprendimientos Terminal SA, pero renunció antes que se constituyera, luego que la declararan como Iniciadora y los Arquitectos Mariani-Pérez Maraviglia intervinieron en ambas obras.

César Pelli y Paco Roig intervinieron solamente en esta última IP local.

Pero si, la anécdota existió... aunque fue algo distinta.

Un colega Arquitecto, del cual reservo sus datos, me relató cómo fue aquella (otra) reunión.

Una noche de verano, se realizó una cena convocada por y en la “casa” de Aldrey Iglesias, a la que invitó y concurrieron, el Gobernador de la Provincia de Bs. As., Daniel Scioli y el Intendente de Mar del Plata, Gustavo Pulti, acompañados por sus esposas. También convocó a un grupo de danza, con para entretener con un baile de tango a los concurrentes.

Previo a la actuación, mientras aguardaban la cena, una bailarina - la hermana de mi colega -, participó casualmente de una informal conversación que se deslizó sin ningún reparo por ser escuchada, y que luego me transmitieron y reconstruyo:

---

<sup>69</sup> Se puede consultar en <https://archivo.urgente24.com/118247-nuevo-negocio-de-obra-publica-de-emepa>. (Consultado el 18 de junio de 2019).

[https://www.turismo530.com/noticia\\_ampliada.php?id=1890&id\\_seccion=1](https://www.turismo530.com/noticia_ampliada.php?id=1890&id_seccion=1). (Consultado el 18 de junio de 2019).

<https://www.0223.com.ar/nota/2006-12-21-se-adjudicaron-los-trabajos-para-la-nueva-estacion-ferroautomotora>. (Consultado el 18 de junio de 2019).

*El empresario Iglesias - dirigiéndose al Intendente Pulti - le señaló que tenía que sacar el Museo de la Terminal de manera urgente, porque allí ya tenían un shopping.*

La historia de la *Terminal* comenzó en septiembre de 1886, cuando el gobernador Dardo Rocha, autorizó la extensión de la línea ferroviaria que unía Plaza Constitución con Maipú.

La estación fue proyectada por el Arquitecto belga Jules Dormal, e inaugurada el 10 de diciembre de 1910, una vez que se extendió el ramal ferroviario.

Al estatizarse los ferrocarriles, en 1950, se eliminó el servicio ferroviario de la Estación Sur, se retiraron las vías y comenzó a ser utilizada como “Terminal de Ómnibus presidente Perón”, que la junta de la Revolución Libertadora de 1955 que derrocó al presidente Juan Perón, ordenó retirar.

En 1995 se promulgó la Ordenanza 10.075, Código de Preservación Patrimonial, en el listado de Bienes declarados de Interés Patrimonial, denominado “Estación Sur del Ferrocarril Sur”.<sup>70</sup>

El diputado de la UCR, Néstor Saggese, fue uno de los vecinos de la ciudad que realizó gestiones para que el Estado nacional transfiriera el dominio del inmueble de la Terminal Sur, logrando el viejo anhelo de la Comunidad marplatense en 1999, a través de la Ley 25166, con cargo específico *para ser destinado al uso público como bien cultural de interés patrimonial*.<sup>71</sup>

Por medio de la Ordenanza 13127, meses después, la Municipalidad “aceptó la transferencia a título gratuito a la Municipalidad del Partido de General Pueyrredón del inmueble propiedad del Estado nacional (...); para destinarlo al uso público como bien cultural de interés patrimonial.”<sup>72</sup>

### **Plan Estratégico Municipal... ¿Para qué?**

El Plan Estratégico PEM, organismo mixto e interdisciplinario, había establecido “una serie de coordenadas que deben enmarcar la tarea que prosigue, la implementación de los proyectos priorizados en general y, particularmente, la elaboración del Plan de Gestión Territorial.”

En el Plan 2005-2009, capítulo “Proyecto Estructural 3: El Frente marítimo”, estableció para la “Costa Centro CC4: Museo de Arte Contemporáneo y Plaza Pública Centro Comercial Güemes, en el predio y edificio de la actual Estación Terminal de Ómnibus, construcción de nueva edificación para usos comerciales integrada al Museo de Arte Contemporáneo que será desarrollado a partir de la preservación, restauración y puesta en valor del edificio original. Proyecto y Propuesta por

---

<sup>70</sup> Se puede consultar en <http://www.concejomdp.gov.ar/biblioteca/legislacion/CODIGO%20DE%20PRESERVACION%20PATRIMONIAL%20-%20TEXTO%20ACTUALIZADO%20ORD%2010075.pdf>. (Consultado el 27 de junio de 2019).

<sup>71</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/60000-64999/60512/norma.htm>. (Consultado el 27 de junio de 2019).

<sup>72</sup> <http://www.concejomdp.gov.ar/biblioteca/docs/o13127.html>. (Consultado el 27 de junio de 2019).

Concesión de Obra Pública. Este proyecto debe integrar el Paseo Güemes y su prolongación hasta el Bvard. Marítimo. Costa Norte CC5- Cancha de los Bomberos: proyecto de reconversión urbana que debe plantearse como un complejo que combine usos residenciales, comerciales y áreas verdes a través de un proyecto unitario que se relacione con el sistema costero.<sup>73</sup>

Y en “Línea 3 del PEM: calidad e Identidad, en el índice 2 Nuevos Equipamientos de Jerarquía - 2d- Museo de arte contemporáneo”, ampliaba y era más explícito lo que había discutido y propuesto la Comunidad de Mar del Plata - Batán, en numerosas mesas de trabajo realizadas.

“En el edificio de la actual Estación Terminal de Ómnibus incorporando la producción de arte del Partido y constituyendo un complejo artístico y comercial que permita ligar este predio con el Centro Comercial Güemes y la costa central.”<sup>74</sup>

Es decir: Más allá de la calificación del costo de oportunidad en una u otra ubicación, el *Museo de Arte Contemporáneo* (“Museo Mar”) debió ser proyectado y construido en el predio de la Terminal Sur, y no en la Canchita de los Bomberos ubicada en la Av. Feliz U. Camet y López de Gomara, y si no, lo que hubiera correspondido es que el PEM reconociera públicamente que acordaban con el cambio resuelto por el intendente.

¿Qué ocurrió entonces con el intercambio de destinos y de usos de esos sitios urbanos, como autoritaria decisión municipal, a espaldas al PEM y con el silencio temeroso de la intelectualidad marplatense?

Este tipo de prácticas, realizadas entre agentes de la política-gubernamental y de empresas privadas, pone de manifiesto la hegemónica influencia del pensamiento único, con pretensiones de universalidad, afirmando el dominio de la economía y del mercado sobre el mundo de la vida política, social y cultural de una ciudad.

El discurso del planeamiento estratégico promueve una *ciudad marca*, que potencia aspectos de —parafraseando a Vainer (2000)— una *ciudad mercancía*, con la competitividad y el marketing para aumentar el poder de atraer inversiones.<sup>75</sup>

---

<sup>73</sup> <http://www.mardelplata.gov.ar/documentos/planestrategico/planoperativo2006/documentobasepot.pdf> PP 64,71,79 Ver gráfico 5 en Anexo. (Consultado el 15 de abril de 2019).

<sup>74</sup> Sitio del arquitecto Roberto Monteverde, director del Plan Estratégico Municipal <http://www.igc.org.ar/expmdq.html> [https://issuu.com/mgp-mardelplata-batan/docs/libro\\_plan\\_estrategico-2004](https://issuu.com/mgp-mardelplata-batan/docs/libro_plan_estrategico-2004). Consultado el 27 de junio de 2019.

<sup>75</sup> Carlos Vainer (2000) en *Patria, empresa y mercancía. Notas sobre la estrategia discursiva del planeamiento estratégico urbano*, describe el discurso que emprende la “nueva gestión urbana”, en la “planificación estratégica”. Describe tres características que manejan los gobiernos locales: 1. Ciudad como mercado u objeto de lujo: Se plantea la ciudad como un objeto a ser vendido. Se realizan estudios para conocer qué características de la ciudad se convierten en atributos que puedan ofrecerse internacionalmente. 2. Ciudad empresa: se adecuan todas las características de la ciudad con mutaciones idénticas a las empresas privadas, un urbanismo moderno de la ciudad con condiciones iguales a las de las empresas, donde en el mundo competitivo se busca la manera para aumentar su poder de atracción y mantener su capacidad de innovación. 3. Ciudad patria: Se aplica un discurso entre los ciudadanos para que se legitimen dichas

Para fortalecer dicho poder, se convierten en vendedores de la ciudad, llevando en su discurso, a que el sector privado maneje ese poder - que debería ser público -, para eliminar el conflicto en las ciudades.

Mientras finalizaba la construcción de la Estación Ferro-automotora, en terrenos del ferrocarril, en Av. Luro y San Juan, y se preparaba la relocalización de la ex-Terminal sur, entre sombras y silencio oficial, trabajaban tres grupos privados en propuestas para el bien de valor patrimonial.

¿Coincidencia? ¿Quién los motivó y convocó?

El secretario de Planeamiento y también presidente del Colegio de Arquitectos, José Castorina, en reunión con colegas, realizada en el salón de usos múltiples, negó, varias veces, tener conocimiento que se estuviera trabajando para un proyecto en la Terminal, y que el Intendente Pulti hubiera dado instrucciones al efecto de convocar a ninguna empresa.

Poco tiempo pasó para que *curiosamente* simultánea, con diferencia de minutos, por Secretaría Privada del Intendente, se ingresaron *tres propuestas espontáneas* para la intervención de la Terminal Sur, enmarcadas en el Régimen de IP.

Las tres propuestas se realizaron sobre el mismo Programa de Necesidades, con iguales pautas urbanísticas, como si hubiera sido un Concurso Privado, no difundido públicamente y ninguno de cada uno de los equipos *sabía nada* de lo que estaban trabajando los otros dos.

### **Las Iniciativas Privadas**

“No se trataba de un vacío urbano a llenar, ni tampoco un desierto deshabitado, se trataba de un territorio urbano con historia, con potencial innegable, y como ya señalamos, con un importante edificio histórico declarado bien patrimonial y cultural. No sólo eso, el valor inmobiliario merecía que el estado municipal no se desentendiera de él ya que significaba un activo que se debería hacer valer, cuya valuación se estimaba cerca de los 7 millones de dólares.”<sup>76</sup>

La ausencia o escasez de voces autorizadas desde el planeamiento urbano, el ámbito académico, y tal vez la falta de atención por parte del gobierno municipal, fueron cediendo el paso para que lobbies empresariales de agentes privados ejercieran, la *dominación legal* de la Comunidad.

---

políticas en aras de la “ciudad consenso”. Es decir, se genera un sentimiento patriótico en la ciudad, bajo el sofisma de un proyecto de ciudad (Vanier; 2000: 79, 84. 94).

<sup>76</sup> Cita propia, textual, sobre del Caso I, en pág. 63, que no por reiterativa pierde validez y remarca una de las falacias del discurso oficial.

La falta de aplicación de herramientas de planificación participativa con gestión concertada que habían propuesto los responsables del PEM 2003-2013 y el silencio del Concejo Deliberante, convalidaron la IP, avalando un urbanismo ex-post, con lo que la planificación y la custodia de Bienes Comunes llegó tarde y mal, porque no se abrió el debate previo y en profundidad, y no se tuvieron en cuenta las dimensiones sociales del territorio urbano.

El objeto de las presentaciones en la IP, era restaurar y poner en valor el edificio histórico patrimonial, integrándolo a una propuesta de paseo público, cultural y comercial.

Para unos debía ser un Centro Cívico, para otros en un gran espacio público, cultural y comercial, para el PEM un Museo de Arte Contemporáneo.

Se dijo, aunque no se vio ningún documento público que lo confirmara, que el proceso para la explotación del predio nació de una Ordenanza municipal, donde se estableció que un Consejo Asesor —formado por cámaras privadas y ediles marplatenses— sería quien iba a evaluar las propuestas, y a los interesados se les dio tiempo hasta el 21 de diciembre para presentarse.<sup>77</sup>

Esta podría haber sido la explicación por la que tres presentaciones simultáneas realizaron propuestas de inversión para el predio de dos hectáreas, delimitado por las calles Alberti, Las Heras, Garay y Sarmiento de Mar del Plata, pero el Intendente Pulti no lo mencionó en la entrevista.

La primera Iniciativa fue recibida la tarde anterior por la secretaria Privada del Intendente Pulti, cuando ya estaba cerrada la Mesa de Entradas. Al día siguiente, a primera hora, la secretaria Privada —esposa del Intendente—, ingresó la documentación del Expediente 18.139-3-2009, de “Emprendimientos Terminal SA” (ETSA, *en formación*), diseñada por los Arquitectos Jerónimo Mariani y María Haydeé Pérez Maraviglia, uno de los accionistas, Florencio Aldrey Iglesias difundió a través de su diario La Capital de Mar del Plata.<sup>78</sup>

Cuatro horas después ingresó el Expediente 18.193-5-2009, del “Roig Grupo Corporativo SA” y “Roig Grupo Corporativo SA” representados por Alfonso Roig Melchor y Emiliano Giri, diseñada por el Arquitecto Cesar Pelli.

Horas más tarde ingresó el Expediente 18.346-7-2009, del “Grupo Idear”, presentada por el Arquitecto Julio C. Almeida, que fue posteriormente rechazada por no cumplir recaudos de admisibilidad previstos en el artículo 3 del Anexo I de la Ordenanza 19.203.<sup>79</sup>

La Ordenanza 19.203 que reglamenta las Iniciativas Privadas (ver Anexo I), incluye la obligatoriedad de presentar: Estudio de Impacto Ambiental, Garantías de Oferta, Disponibilidad de fondos, Ecuación Económica Financiera, Antecedentes profesionales de los participantes, y Constitución societaria.

---

<sup>77</sup> [https://www.clarin.com/ediciones-antiores/pelea-construccion-shopping-costa\\_0\\_BJ3eYHPA6Ke.html](https://www.clarin.com/ediciones-antiores/pelea-construccion-shopping-costa_0_BJ3eYHPA6Ke.html). (Consultado el 28 de junio de 2019).

<sup>78</sup> <https://www.lapoliticaonline.com/nota/nota-63563/>. Consultado el 28 de junio de 2019.

<sup>79</sup> [https://www.clarin.com/sociedad/polemica-adjudicacion-clave-mar-plata\\_0\\_BkSMQM1RP7e.html](https://www.clarin.com/sociedad/polemica-adjudicacion-clave-mar-plata_0_BkSMQM1RP7e.html). (Consultado el 28 de junio de 2019).

Ante la coexistencia de dos Iniciativas Privadas, con objetivos similares sobre el mismo bien común, la Procuración Municipal y Provincial, acudieron al criterio de la *temporalidad*, previsto en el artículo 8º del Anexo I de la Ordenanza 19.203, por lo que luego de declarar “admisibles con iniciativas privadas las presentaciones efectuadas por Emprendimientos Terminal SA y por Roig Grupos Corporativo SA - Roig Grupo Corporativo SRL, se declaró de Interés público la presentación efectuada por Emprendimientos Terminal S.A., asignándole el carácter de Iniciador, por ser la primera que se recibió.”<sup>80</sup>

Los fundamentos de la aceptación, realizada por el gobierno municipal resaltaron la “interacción público-privada que posibilitará equilibrar, a través de un contrato de concesión, el interés individual expresado en términos de rentabilidad económica y la rentabilidad social que supone la conservación de un inmueble de interés comunitario dada su función social.”<sup>81</sup>

*Los nuestros* (por los del iniciador Aldrey Iglesias) “*son valiosos porque lo han demostrado, y porque son nuestros, los de afuera son bienvenidos*”, argumentó Gustavo Pulti.<sup>82</sup>

Para el vicepresidente del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, Emilio Rivoira, “*las explicaciones del intendente fueron poco felices. Debería haber una palabra experta que diga por qué un proyecto fue mejor que el otro. Es importante que se informe el sistema de evaluación. Quién se presenta primero no es lo importante, siempre que sea en los plazos estipulados.*”<sup>83</sup>

En 1998 se promulgó la Ordenanza 11.939 creando la “Comisión Asesora de Proyecto, Reciclaje de la Estación Terminal de Ómnibus y zona comercial de calle Alberti”, que buscaba llamar a Audiencias públicas para que la Universidad, Colegios profesionales y Cámaras vinculadas a la producción, pero que “con esa Comisión funcionando a la cual creo que habrá que integrar a los comerciantes que se han constituido en asociación civil, la misma Comisión deberá empezar a dar respuesta al desafío del nuevo futuro comercial de la zona de la calle Alberti.”<sup>84</sup>

Más de 10 años de morosidad del Departamento Ejecutivo para convocar la Comisión Asesora, excluyó a la Comunidad para que se involucrara en el debate sobre el destino y las formas de gestión que podían realizarse con este valioso bien común. Con esta práctica respondió a un protocolo no escrito, de reglas básicas a cumplir por cualquier gobierno de corte neoliberal para entregar un bien común: a. sacar el tema de la opinión pública; b. abandonarlo en el tiempo; c.

---

<sup>80</sup> Decreto municipal 1622-27/07/2010.

<sup>81</sup> Decreto municipal 1622-2010

[https://www.concejomdp.gov.ar/expedientes/ficha\\_expediente.php?anio=2010&tipo=E&numero=2185](https://www.concejomdp.gov.ar/expedientes/ficha_expediente.php?anio=2010&tipo=E&numero=2185) (Consultado el 15 de abril de 2019).

<sup>82</sup> [https://www.clarin.com/sociedad/polemica-adjudicacion-clave-mar-plata\\_0\\_BkSMQM1RP7e.html](https://www.clarin.com/sociedad/polemica-adjudicacion-clave-mar-plata_0_BkSMQM1RP7e.html). (Consultado el 27 de junio de 2019).

<sup>83</sup> [https://www.clarin.com/sociedad/polemica-adjudicacion-clave-mar-plata\\_0\\_BkSMQM1RP7e.html](https://www.clarin.com/sociedad/polemica-adjudicacion-clave-mar-plata_0_BkSMQM1RP7e.html). (Consultado el 27 de junio de 2019).

<sup>84</sup> Banca 25 <http://asociacionterminalmdp.blogspot.com/2009/04/banca-25-exposicion-de-eugenio-casas.html>. (Consultado el 27 de junio de 2019).

quitarle mantenimiento; d. proclamar incapacidad para su gestión pública; e. dar tiempo para que el capital se organice y presente, como ocurrió con este bien, una IP.

No sólo no se facilitó la disponibilidad de la comunidad para que propusieran sobre lo pautado en aquella ordenanza, sino que el estado no ejerció su rol de planificación urbana, permitiendo que la capacidad de gestión privada, más ocupada en obtener beneficios económicos, operara con tiempo y tranquilidad.

Mientras se realizaban los proyectos de IP, se produce el traslado de la Terminal de Ómnibus hacia la nueva Ferro-automotora, en calle San Juan y Av. Luro, inaugurada en diciembre de 2009, dejando abandonado el predio, sólo custodiado por Empleados y Comerciantes, que reclamaban continuidad laboral y negociaban que ser incluidos en la nueva Estación.<sup>85</sup>

En abril de 2010, luego de 12 años de la Ordenanza 11.939, se conformó el “Consejo Asesor de Inversiones de Desarrollo Urbano e Infraestructura”, para analizar inversiones para la infraestructura y el desarrollo de la ciudad.

Pero era tarde para debatir, porque los grupos privados ya tenían los proyectos para la Terminal.

El Consejo se integró con la secretaria de Planeamiento Urbano, el Ente de Obras y Servicios Urbanos, el Concejo Deliberante, la Cámara Argentina de la Construcción, el Centro de Constructores y Anexos, la UOCRA, el Colegio de Arquitectos Distrito IX, el Colegio de Ingenieros Distrito II, el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos, y el Plan Estratégico.

La Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, se excluyó porque *no ha sido convocada oficialmente a participar*, entendiendo que “*la finalidad de ese órgano es el estudio de la factibilidad jurídica y económica, es decir, otros ámbitos en los que la facultad no tiene actitud técnica para resolver,*” como denunció el Decano Guadagna,<sup>86</sup>

De esta forma materializaron el *cercado* simbólico y físico del bien comunal, que generó la *acumulación por despojo y desposesión* a la Comunidad, *expropiándose lo privadamente*.

Aunque la decisión municipal privilegió la diferencia de minutos entre las dos presentaciones para declarar al grupo ETSA como Iniciador, pero “el grupo español Roig (con el Arquitecto César Pelli), no se quedaría con las manos vacías: le otorgarían la construcción de tres modernas torres en el predio ubicado en Rawson y la Costa, cuyos edificios constarían de 14 pisos cada uno que le cambiarían la cara a la costa marplatense.

---

<sup>85</sup> <https://www.lapoliticaonline.com/nota/nota-63563/>. (Consultado el 27 de junio de 2019).

<sup>86</sup> <https://www.0223.com.ar/nota/2010-4-14-sin-la-facultad-de-arquitectura-fueron-designados-los-integrantes-del-consejo-asesor-de-inversiones>. (Consultado el 27 de junio de 2019).

También el mencionado grupo tendría a su cargo un estudio y refundación del predio de disposición final de la basura, donde aplicarían una moderna tecnología para terminar con el drama que significa ese tratamiento, hoy sin solución; más allá de los emprendimientos y promesas oficiales.”<sup>87</sup>

## Propuestas

El 11 de marzo de 2010, se presentaron las tres propuestas de inversión de la IP, durante una jornada de trabajo realizada en el Concejo Deliberante.<sup>88</sup>

1. El Grupo IDEAR propone establecer un vínculo entre el pasado y el futuro, creando un edificio en cuyo interior existan usos que no compitan con los que ya existen en el exterior, en especial en el sector comercial de las calles Güemes y Alberti; aspiran a darles relieve a las actividades culturales, destinando a ello un 27% de la superficie total. Se proponen construir un edificio sustentable, en el uso de energía y en el tratamiento de los residuos; aplicando técnicas de construcción de avanzada, y ampliar el conocimiento de los obreros de la actividad, asegurando la continuidad del trabajo por 24 meses.

2. El Grupo Roig, destaca como elemento central de la obra, la creación de una gran pared de vidrio y la intención de hacer un shopping cultural de avanzada, asignando un 40% de la superficie total con la creación del Museo Piazzolla, del Andén Regazzoni de Arte, la vinculación con clubes y barrios periféricos y la dedicación de un espacio al Consejo Municipal de la Cultura. Proponen crear una nueva plaza pública, la existencia de cocheras, la garantía de que sea un edificio sustentable y convertir a la vieja terminal en un hito urbano y turístico para Mar del Plata. Ofrecían la explotación del espacio cultural por 40 años, con un canon de \$ 900.000 anuales.

3. La empresa ETSA aseguraba dar prioridad al contenido cultural, a través de 3.200 metros cuadrados, reforzando la propuesta de habilitar el tránsito vehicular por la calle Rawson por debajo de lo que sería una plaza, en torno a la cual habría servicios de gastronomía y comercios, asignando cocheras con capacidad para 750 vehículos. Como elemento diferencial, proponen habilitar el tránsito sobre la calle Rawson por debajo de lo que sería una plaza seca, en torno a la cual habría servicios de gastronomía y comercios.

Emprendimientos Terminal SA y el Grupo Idear tenían objetivos comerciales, por la construcción de un Shopping, mientras el Grupo Roig, asociado a empresarios locales se orientaba con mayor peso hacia la cultura y los espacios verdes de uso público.

---

<sup>87</sup> <https://elretratodehoy.com.ar/2010/06/08/vieja-terminal-el-proyecto-de-mariani-perez-maraviglia-seria-el-elegido-y-pelli-construira-tres-modernas-torres-en-rawson-y-la-costa/>. (Consultado el 27 de junio de 2019).

<sup>88</sup> [http://www.mdp.com.ar/noticias/presentaron\\_publicamente\\_las\\_tres\\_propuestas\\_para\\_la\\_vieja\\_terminal/](http://www.mdp.com.ar/noticias/presentaron_publicamente_las_tres_propuestas_para_la_vieja_terminal/). (Consultado el 27 de junio de 2019).

Para el Plan Estratégico Municipal debía ser el Museo de Arte Contemporáneo, para otros un Centro cívico, otros un Espacio público cultural, pero la Comunidad no fue consultada.

### **De la oposición a la judicialización.**

Los concejales del partido de gobierno (Acción Marplatense) necesitaban aprobarlo, mientras los concejales de la oposición (UCR-FpV) querían modificarlo y pretendían que la Licitación siguiera la Ley de Donación de la Terminal Sur y no se basara en que ETSA sea Iniciador privado.

La justicia fue otro de los agentes en este proceso, ya que intervino —y dilató los tiempos de resolución—, no sólo a partir de la presentación de Recursos de Impugnación y Amparo, de extrabajadores, sino incluso avanzó sobre la custodia de un bien común al plantear en uno de sus fallos, que una IP debía *contener un elemento innovador o creativo que la personalice*.

Eso asentó el Juez en lo Contencioso Administrativo S. F. Isacch, en la causa "Asociación Amigos de la Estación Terminal Mar del Plata y otros contra la Municipalidad de General Pueyrredón s/pretensión anulatoria", ordenando asimismo la suspensión del Decreto 1622/2010 hasta tanto se dilucidaría la *legalidad de su objeto*, como los *pasos seguidos para su dictado*.

La carencia innovativa a la que hacía mención el Juez venía dada porque tres proyectos estaban destinados a un mismo predio, todas con un objeto similar y - además - porque *la administración comunal se encontraba trabajando en un plan vinculado a ese mismo predio*.

Consideraba que el Decreto implicaba un quiebre con la legalidad al limitar la competitividad, otorgando privilegios a la empresa considerada iniciadora, frente a otras empresas, debilitando a la “Asociación Amigos de la Terminal de Ómnibus” a participar del proyecto.

Ante el fallo inicial del juez de primera instancia, la Procuración municipal, a cargo del abogado Martín Colombo, presentó una apelación ante la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo, que fue aceptada en el fallo favorable de la Cámara, dejando sin efecto la suspensión del Decreto 1622/2010, del 20 de diciembre.

Asimismo, el fallo de la Cámara contradujo al Juez Simón Isacch, realizando observaciones críticas respecto a éste y poniendo en duda la validez de los argumentos por los cuales había resuelto interrumpir el trámite.

El Camarista Elio Riccitelli encontró una falta de vinculación entre lo que habían solicitado los demandantes y el contenido del fallo del Juez Isacch, porque *“no ha atendido siquiera mínimamente al planteamiento actoral sino que, por el contrario, ha construido la argumentación en torno a los recaudos de admisibilidad de la cautelar a la postre decretada más desde el subjetivismo del*

*juzgador que desde las constancias de la causa y de la plataforma normativa-jurisprudencial que habilita la prerrogativa de decretar la suspensión de los efectos del acto administrativo.”<sup>89</sup>*

El diputado de la UCR, Daniel Katz, ex Intendente de Mar del Plata durante los dos períodos anteriores, intervino en la discusión sobre los proyectos presentados, señalando que “*se está discutiendo un proyecto y dos falopas; una obra del Arq. César Pelli califica cualquier ciudad del mundo y en el único lugar en el que se lo puede llegar a discutir es en Mar del Plata.*”<sup>90</sup>

No sólo el diputado radical intervino en la polémica. El Gobernador de la provincia de Bs. As., Daniel Scioli, presionó con la adjudicación de la IP al grupo de Aldrey Iglesias, “*si el pliego no avanza, las fotos del Gobernador con Cheppi podrían hacerse cada vez más frecuentes.*”<sup>91</sup>

Era tiempo de elecciones, y en Mar del Plata había aparecido Carlos Cheppi, precandidato a Intendente por el mismo espacio político de Pulti que podría desestabilizar su reelección; el riesgo estaba en que el gobernador y el empresario Aldrey Iglesias le restaran su apoyo.

En julio de 2011, la Comisión de Recepción y Análisis de Iniciativas Privadas declaró la *admisibilidad* de las propuestas presentadas por Emprendimientos Terminal SA - en formación - y Roig Grupo Corporativo SA para la explotación del edificio de la Terminal Sur.

El Grupo IDEAR, pese a ser excluidos para participar de la iniciativa, insistieron con que cuentan *con todos los requisitos cumplimentados fehacientemente*, según el informe de la Procuración Municipal, por lo que, como manifestó el Arquitecto Borgoño, prefirieron *mantenerse alejado de las disputas que mantuvieron otros agentes y prefirió dar a conocer lo que profesionales marplatenses recibidos en la UNMdP pueden hacer para un proyecto tan emblemático como este.*

De similar forma, los Comerciantes que desarrollaban actividades comerciales en la Terminal, no Recurrieron la Resolución de la Cámara de Apelaciones.

La puja por la captura del predio de la Terminal trascendió la lucha mediática llegando a los estrados judiciales, mientras la Comunidad observaba, hasta que finalmente el Concejo Deliberante aprobó el llamado a Licitación Pública en la sesión del 29 de diciembre del 2011; más allá que los bloques de la oposición (UCR) intentaron modificar su contenido, ya que pretendían que la licitación siguiera los lineamientos de la Ley de Donación del edificio al municipio y no en base al proyecto de ETSA, declarado como Iniciador Privado por el gobierno municipal.

En abril de 2011, mediante el Decreto Municipal 911, se aprobó el Pliego de Bases y Condiciones para el llamado de Licitación Pública, destinado a otorgar en CP la puesta en valor, mantenimiento y conservación del inmueble declarado de interés patrimonial “Terminal Ferrocarril Sur”, Unidad Turística Fiscal “Centro Cultural Estación terminal Sur”.

---

<sup>89</sup> <http://www.fmdelsol.com.ar/2011/12/la-justicia-permitio-reanudar-la.html>. (Consultado el 27 de junio de 2019).

<sup>90</sup> [https://www.latecla.info/5/nota\\_impression.php?nota\\_id=19827](https://www.latecla.info/5/nota_impression.php?nota_id=19827), (Consultado el 27 de junio de 2019).

<sup>91</sup> <https://www.lapoliticaonline.com/nota/nota-74279/>. (Consultado el 27 de junio de 2019).

El pliego estableció un plazo de concesión por 30 años, con opción de prórroga hasta 10 años, con una inversión mínima de \$ 102.263.860 y el Oferente debía acreditar fuentes de financiamiento hasta el 70 % de la inversión de obra.

No se estableció un monto para el Canon de explotación, el Concesionario debería proponerlo, como importe fijo anual que se incrementará un 10% por cada año de concesión, exigible a partir del año siguiente al de ejecución de las obras o a partir de 4 años de ejecutadas, con un plazo máximo de realización de obra de 4 años.

A la Licitación Pública, sólo *se presentaron* dos propuestas; Alto Palermo SA y ETSA, que como era Iniciadora en la IP, tenía Derecho de Privilegio, que le daba la opción de mejorar su oferta hasta un 10%, en caso de ser superada por precio.

Pero la compulsa no fue necesaria.

Nuevamente ETSA, de Florencio Aldrey Iglesias —fue privilegiada de forma similar a como había sido declarada Iniciadora por una cuestión de minutos— ya que la Comisión Evaluadora no permitió Alto Palermo SA participara de la Licitación, por incumplimientos referidos a la compra del pliego y la constitución de la garantía; aceptando directamente la presentación de la Iniciadora.

Ya hemos explicado que “mucho han evolucionado para perfeccionar y democratizar el despojo y la expropiación de Bienes Comunes, de dominio público, copropiedad de la Comunidad, antes con la sucia campaña en que el estado refuerza policíacamente, con el grado de explotación del obrero, la acumulación del capital, luego desde el estado, diseñando los instrumentos legales e institucionales para otorgarse esos bienes convertidos en mercancías (recursos turísticos), como Concesiones Públicas a través de las Iniciativas Privadas.”<sup>92</sup>

No fue una excepción esta expropiación privada de territorio urbano, ya que se realizó de forma pacífica, con la apoyatura del aparato legal, el poder político en el gobierno y la manipulación de la opinión pública. No hubo violencia física, sólo simbólica, que significó la pérdida de un bien común.

La historia continuó como un simple trámite burocrático: la apertura de sobres aceptando a ETSA, sociedad que aún no lo era, ya que se conformó luego de la adjudicación; luego el análisis de la oferta; la aprobación del proyecto de arquitectura, enviado luego a la Comisión evaluadora con un Comité cultural dependiente de la Secretaría.<sup>93</sup>

Todo enmarcado de manera poco puntillosa, pero legalmente.

---

<sup>92</sup> Citado en Marco Teórico pág. 28

<sup>93</sup> <https://www.lettrap.com.ar/nota/2012-6-18-multi-envio-el-pliego-para-concesionar-la-vieja-terminal-de-omnibus>. (Consultado el 27 de junio de 2019).

El 12 de julio de 2012, la mayoría automática de concejales del partido del gobierno, un concejal de Agrupación Atlántica, del futuro Intendente, Arroyo y una edil de la UCR, precandidata a Intendente, Baragiola, aprobaron la Ordenanza que autorizó al Departamento Ejecutivo a adjudicar la construcción del mega shopping a la firma ETSA.

Firma, que fue tardíamente constituida como empresa - piadosamente tolerada por el Intendente Pulti -, entre sus integrantes estaban Florencio Aldrey Iglesias y Néstor Otero, operador de la Ferroautomotora, y luego renunciante de ETSA por problemas judiciales.

ETSA propuso 300 locales comerciales, con una superficie cubierta de 46.366 m<sup>2</sup>, con una inversión de \$ 24.415.450 Un edificio nuevo de 25.766 m<sup>2</sup> (u\$s 688/m<sup>2</sup>), Estacionamiento para 500 vehículos, de 20.570 m<sup>2</sup> (u\$s 350/m<sup>2</sup>), Tienda Ancla 3.556 m<sup>2</sup> con 110 Locales comerciales 11.108 m<sup>2</sup>, un Mall 6.240 m<sup>2</sup>, Terraza 817 m<sup>2</sup>, 6 Cines de 861 m<sup>2</sup> y el Edificio histórico 3.184 m<sup>2</sup>.

El plazo de los trabajos fue de 3 años; la CP por un término de 30 años y la posibilidad de extenderla por 10 años.

Finalizada la obra comenzaría a pagar un Canon anual de \$ 19 millones.

El 14 de noviembre de 2015, el emprendimiento quedó inaugurado.<sup>94</sup>

### **Resultados esperados - Resultados obtenidos.**

El Arquitecto Oscar Cañadas, integrante del equipo de profesionales que fue convocado por el grupo inversor para “generar un proyecto que tiene como ejes fundamentales la recuperación y puesta en valor del edificio histórico, la creación de una plaza cívica que actúa como articulador urbano entre el edificio histórico y la planta nueva con la instalación de un Botero (escultura); la apertura de la calle Rawson al tránsito vehicular y peatonal; y la creación de una plaza interior a cielo abierto que da a los locales comerciales y gastronómicos. Será un punto de encuentro. También se trata de generar un vínculo entre el peatón y el edificio.”<sup>95</sup>

Uno de los fundamentos urbanísticos que debía resolver la obra, era transformar ese sitio en un lugar para el encuentro y sociabilidad, en una plaza que dote de espacio verde y público en el barrio; también con la apertura de la calle Rawson, interrumpida por la ex Terminal desde principios del siglo XX y por las vías del ferrocarril en el cruce con la calle Rawson.

---

<sup>94</sup> <http://www.treslineas.com.ar/inaugurara-esta-noche-paseo-aldrey-cultural-comercial-n-1338474.html>. (Consultado el 27 de junio de 2019).

<sup>95</sup> <http://www.treslineas.com.ar/interaccion-edilicia-entre-patrimonio-historico-moderno-n-1331478.html>. (Consultado el 27 de junio de 2019).

La resolución intentó emular otras intervenciones en las que la calle tiene continuidad, pero forma parte del conjunto arquitectónico pero cubierta por el edificio que reconstruye una imagen de conjunto.

En este caso, la calle se hundió medio nivel como para no elevar demasiado el puente de conexión, con lo cual se obstaculizó la continuidad visual por un lado y el ágil tránsito por otro, pero sobre todo por la inconveniencia de la disminución de velocidad para un servicio de emergencia, desconociéndose si alguna vez necesitó atravesarla una autobomba de bomberos.

La libre circulación en vehículos de dos ruedas fue impedida durante un período de tiempo, ya que la restringía la vigilancia del establecimiento, instruidos por autoridades de la empresa.

Sobre este tema el historiador y filósofo Reviel Netz, en su trabajo *Alambre de púas*, define a la modernidad como la estrategia histórica para construir territorios e impedir el movimiento de las personas, y también de los animales, mediante una tecnología versátil: el alambre de púas.

Topológicamente presenta tres situaciones diferentes:

“La línea cerrada -una curva que encierra una figura- y con el impedimento del movimiento desde el exterior de la línea hacia su interior, obtenemos la idea de propiedad. Con la misma línea, y con el impedimento del movimiento desde el interior hacia el exterior, obtenemos la idea de cárcel. Con una línea abierta -es decir, una curva que no encierra una figura- y con el impedimento del movimiento en ambas direcciones, obtenemos la idea de frontera.” (Nietz; 2013; 13).

Con las tres formas se trata de mantener el control sobre el espacio y el territorio.

Luego, serán los vínculos y las relaciones sociales, con sus conexiones e interacciones, las que imprimirán marcas en un espacio social, de diferencias y desigualdades, al que ir otorgando sentido.

El grupo económico privado que expropió ese bien común, ejerció poder de policía al prohibir la circulación por la calle Rawson a aquellos que pretendían cruzar en patineta, o en bicicleta.

Las calles (como las plazas o las veredas) son bienes de uso público, son patrimonio social de los vecinos y no pueden ser alquiladas, vendidas, ni concesionadas.

Ningún privado debe —ni debería— poder regular ni impedir su uso.

Está claro que los objetivos eran otros, tal como explica JA: “*No es un proyecto que haya logrado mejorar el sector, Si hizo que el sector cambiara para mejor en algunas cuestiones, otras no, obviamente hizo que la tierra se valore, está claro. La tierra aceleró un proceso de transformación que era lógico, pero me parece que se quedó a mitad de camino, en lo que tiene que ver con la integración por lo menos del sector de la trama urbana, del barrio en sí. Es un edificio metido para adentro.*”<sup>96</sup>

---

<sup>96</sup> Entrevista JA, realizada el 9-4-2020

El secretario de Planeamiento, Arquitecto José Castorina declaró que “el edificio de la Estación queda íntegramente a disposición de la explotación cultural, se hace la puesta de valor de todo el edificio como un Centro Cultural, además se contempla la construcción de una Plaza Seca, que es pública, va a estar las 24 horas abierta y va a permitir el paso de calle Las Heras a Sarmiento.”<sup>97</sup>

La Plaza seca y el Centro Cultural que funciona en el edificio histórico, tienen restringida el acceso en horario nocturno durante todo el año, lo que no permite su uso ni la comunicación entre las calles Las Heras y Sarmiento, ya que luego se cierra con rejas, y que ninguno de los 3 intendentes municipales hasta la fecha (Gustavo Pulti, Carlos Arroyo y Guillermo Montenegro) han logrado que suceda lo que aseguraba el entonces secretario Castorina.

El impacto que produjo es la valorización de propiedades del entorno, en su mayoría edificios de departamentos y locales comerciales, pero un mega shopping de estas características, no hace a la Comunidad, por el contrario, segrega a las personas de acuerdo con su capacidad de consumo, por clase, que podríamos sintetizar: consumidores selectos y no consumidores.<sup>98</sup>

Otro cercado para la acumulación reiterada es la expropiación privada del nombre histórico que identifica el bien común, luego de la imposición de “Paseo Aldrey” en lugar de Centro Terminal Sur.

El concejal Hernán Alcolea, denunciaba que “el cambio de nombre previsto y contemplado en el pliego de Licitación del Centro Cultural Estación Terminal Sur constituiría lisa y llanamente un incumplimiento a una de las obligaciones contenidas en el mismo, ante lo cual el Departamento Ejecutivo Municipal no debe permanecer impasible.”<sup>99</sup>

El secretario General de la Sociedad Argentina de Locutores, Alberto Solari, señaló que “*los medios de Aldrey Iglesias distorsionan a su antojo, y según su conveniencia, la realidad, favoreciendo a los que se avienen a sus caprichos, consiguiendo infinidad de prebendas, ventajas económicas y contractuales. Se ufana de tener jueces amigos, que alargan los juicios.*”<sup>100</sup>

El intendente Pulti consultó a la Secretaría Legal y Técnica sobre el tema del nombre, y la respuesta fue que en las Ordenanzas 20.657 y 20.916, los decretos 311/12 y 1824/12, y el contrato de Concesión de 2012, no se acepta que se divida la Unidad Fiscal en una zona cultural y en otra comercial, son una sola, por lo que no corresponde que tenga otro nombre de fantasía.

---

<sup>97</sup> <https://www.lettrap.com.ar/nota/2012-6-18-pulti-envio-el-pliego-para-concesionar-la-vieja-terminal-de-omnibus>. (Consultado el 27 de junio de 2019).

<sup>98</sup> Ver procesos de gentrificación/renovación urbana y segregación en Herzer (1994), Janoshka (2016).

<sup>99</sup> <https://www.0223.com.ar/nota/2015-11-13-paseo-aldrey-exhortan-el-ejecutivo-para-que-se-modifique-el-nombre>. (Consultado el 11 de noviembre de 2019).

<sup>100</sup> <https://www.change.org/p/intendente-y-consejo-deliberante-de-general-pueyrred%C3%B3n-arroyo-cumplir%C3%A1-ordenanza-centro-cultural-estaci%C3%B3n-terminal-sur>. (Consultado el 27 de junio de 2019).

Y la ex directora de UTF del EMTUR, Mónica Rábano, desconociendo la diferencia que existe entre un balneario y un bien patrimonial, salió a dar su aval, declarando que “*es potestad de cada concesionario la aplicación o no de un nombre de fantasía a la unidad que permita su identificación comercial, como así también de cada local o espacio afectado.*”

Hubo medidas cautelares y fallos de la justicia que no fueron suficientes para que Aldrey Iglesias impidiera el retiro de los carteles que identificaban el Centro Cultural Terminal Sur.

La Municipalidad en abril de 2018 ordenó descolgar dos carteles, pero no logró que se suspendiera la publicidad radial, en diarios y con carteles en avionetas, así como tampoco logró que Aldrey Iglesias continuara con su deseo, mediante la vía judicial.

¿Por qué Aldrey Iglesias se ufana al desconocer normas legales?

En realidad, no las desconoce, manipula los agentes que intervienen para que la redacción de esas normas, sean de su satisfacción. Y seguramente aún no haya poder político capaz de obligar a que las cumpla tal cual fueron redactadas y no como a él le convienen.

El Intendente G. Montenegro, se despertó el 17 de enero de 2020, con el problema resuelto.

La Secretaría de Cultura, a través de la abogada Paula Hernández, del estudio Abal, llevó adelante el Acuerdo con Emprendimientos Terminal SA para poner fin a las causas judiciales.<sup>101</sup>

La firma de éste dio por saldada la cuestión del nombre, definiendo que el edificio patrimonial llevará el nombre de “Centro Cultural Estación Terminal Sur”, mientras que el objeto fundamental para la IP, el mega Shopping, podrá llevar el nombre de fantasía o comercial “Paseo Aldrey”.<sup>102</sup>

La violencia simbólica de la imposición del nombre de un particular, pero no de cualquier particular, sino del que identifica al comerciante con acceso directo a las más altas esferas de los gobiernos, fue legalizada, se institucionalizó merced a otro gobierno municipal temeroso de iniciar su gestión en conflicto con una de las personas más influyentes.

Se termina de entender cuánto poder concentra una sola persona, viendo los resultados.

Quizás no quisieron comprender que, con la utilización del supuesto marketing publicitario, se desplegó la violencia simbólica que produjo la coexistencia del nombre “Aldrey”.

De forma performativa le advirtió a la ciudad, quién es la persona más poderosa e impune, y quién le *pone nombre a las cosas*.

---

<sup>101</sup> <https://quedigital.com.ar/politica/dos-anos-despues-aldrey-iglesias-volvio-a-poner-los-carteles-del-shopping/>. (Consultado el 27 de junio de 2019).

<sup>102</sup> <https://www.mdphoy.com/wp-content/uploads/2020/04/c.-scaled.jpg>. (Consultado el 15 de mayo de 2019).

La pérdida de un Bien Común se ha desmaterializado, ya que el discurso dominante, ha hegemonizado cultural y políticamente a la sociedad marplatense, excluyendo y alejando a los vecinos no-consumidores del lugar, hoy y durante 40 años por delante, fueron expropiados de su territorio urbano, a cuyo término, habrá que realizar un esfuerzo contracultural para reconstruir la esencia del *nombre*, porque la forma ya no lo nombra.

Confucio consideraba la *rectificación de nombres* como la primera tarea de gobierno. *Si los nombres no son correctos afirmaba aquél, el lenguaje no estará de acuerdo con la verdad de las cosas*, y esto, con el tiempo, conducirá a la desaparición de la justicia, a la anarquía y a la guerra.

## C - PLAYA LA PERLA, PLAZA ESPAÑA.

### Genealogía arqueológica.

*“Y gano yo, y no tenía material. Yo gané y no tenía un palo, no tenía una madera, no tenía una lona, no tenía nada.”*

Carlos Pilaftsidis, Concesionario. Entrevista realizada el 3-12-2019.

Decíamos que en la ciudad de Mar del Plata se expresa socio-espacialmente la evolución histórica de la Argentina y la disputa territorial por el espacio urbano.

La presencia de las élites veraneantes desde fines del siglo XIX sobre la Playa Bristol, fueron desplazando a los residentes locales y turistas de otras capas sociales, hacia las playas de La Perla, incluso en la arquitectura urbana se representaban; un ejemplo fueron las ramblas costaneras que tenían diferentes características: la suntuosa de diseño francés en la Bristol y la más modesta y precaria de madera en La Perla.

La ciudad comenzaba a hablar por sus paredes y espacios.

Entre 1886 y 1887 comenzaron a funcionar los balnearios Estrella Argentina, San Sebastián Argentino y el hotel *La Perla*, construido de madera sobre la playa en 1892 inspirado en Biarritz.

Este conjunto urbano, incluida la rambla de madera se destruyó en el incendio de 1934. Luego se reconstruyó en mampostería con estilo europeo y sobrevivió 2 décadas, hasta que fue demolida.

Con el crecimiento de las capas medias y la redistribución económica en la década del '30, pero fundamentalmente con la asunción del peronismo que instaló un modelo de turismo popular de masas, que produjo el desplazamiento de las élites hacia otros sectores urbanos al sur de la ciudad, Playa Grande, y hacia otras localidades de la costa bonaerense, como Pinamar, y hacia el extranjero, por ejemplo, como Punta del Este.

La distribución espacial de la población evidenció la distinción de clases en el uso y la apropiación de las playas: hacia el sur, en Playa Grande se ubicaban las elites; en las céntricas, por ubicación y acceso, se conformaron como populares, destinadas al turismo de masas y en La Perla, menos populosa, los sectores sociales medios.

En los años '80, la ciudad era un centro turístico elegido, pero con una oferta insuficiente que era desbordaba el masivo ingreso de residentes de temporada. Este sector urbano, pese a su centralidad, presentaba déficit, precariedad y deterioro, en cuanto a infraestructura y servicios al turista.

Los ingresos de la ciudad no representaban el nivel de los beneficios que se recibían y extendían durante todo el año; los turistas, por otro lado, habían reducido su capacidad de gasto.

## **Cambio de Modelo.**

La degradación de los balnearios de La Perla no era de las precarias construcciones sobre la costa, sino que el recurso mar también estaba degradado debido a la contaminación por los residuos que llegaban del desaguadero cloacal municipal ubicado en Parque Camet, y por la falta de arena, que había reducido el espacio de uso de las playas.

Las obras de ampliación de las defensas costeras ya estaban planificadas a través de la Dirección de Hidráulica de la Provincia de Buenos Aires, que recuperarían el 50% del espacio público total de playa, y se había asignado un presupuesto de 960.000 dólares para realizarlas.

El gobierno municipal de la democracia consideró que esta situación debía y podía modificarse, por lo cual se propuso poner en valor el sector de La Perla, pero fue realista respecto a la falta de recursos municipales por el endeudamiento público recibido de la dictadura militar 1976-1983.

El Intendente Ángel Roig, convocó un Concurso Nacional de ideas urbano-arquitectónicas en 1984, cuyas bases de concurso fueron elaboradas en conjunto con la Asociación de Arquitectos de Mar del Plata (ASAMP), patrocinada por la Federación Argentina de Sociedades de Arquitectos (FASA), el Colegio de Arquitectos Distrito IX aún no se había constituido.

Se condensaron, por un lado, las necesidades que requería la ciudad en ese nuevo tiempo y, por otro, las posibilidades con las que contaba, incluida la participación privada. El diseño debería ajustarse a la situación económica por lo que debía considerar una inversión coherente con la explotación de cada temporada veraniega, para mantener una relación óptima costo-beneficio.

La construcción del conjunto y las unidades resultantes, y su organización espacial, debería contemplar la adjudicación en forma separada e independientes, pero vinculadas con una rambla que permitiera su conexión, desarrollando un uso recreativo que también pudiera ser utilizado fuera de la temporada estival, previendo que Mar del Plata tendría turismo de todo el año.

Algo similar a lo que se había proyectado para los 21 balnearios de Punta Mogotes en 1979, con la diferencia que, en éste, con un gobierno antidemocrático, no se realizó Concurso Público y se contrató directamente al Estudio de Arquitectura Mariani, Pérez Maraviglia, Álvarez.

El Departamento Ejecutivo mediante el Decreto 1080 de 1985, aprobó el anteproyecto premiado por la Comisión Evaluadora, y que respondió a los lineamientos previstos en el concurso, por la relación de la ciudad con el mar.

Fue adjudicado al Estudio de los Arquitectos Clorindo Testa, Juan Genoud y Osvaldo Álvarez Rojas, quienes no dirigieron la construcción del complejo de mutuo acuerdo, por divergencias.

El respaldo político en la ciudad fue pobre, considerando el desafío que representaba para la oposición, tener que apoyar las decisiones de un gobierno en el inicio de su gestión luego de haber transcurrido 7 años con un gobierno dictatorial en lo político y liberal en la economía.

La inestabilidad que atravesaba el país, producto de la presión de organismos financieros internacionales para el cobro de la deuda externa, generó hiperinflación por emisión monetaria y que obligó al Presidente Raúl Alfonsín a aplicar el *desagio*, como medida económica de rescate para sostener al gobierno, lo que impactó también en la ciudad, duplicando los presupuestos de las obras que recién pudieron iniciarse en 1988 y ser concluidas en 1989, con una moneda nacional que se había devaluado de  $\text{A } 0,85$  por dólar, a  $\text{A } 723$  por dólar y un costo de vida que aumentaba al ritmo del 1% diario.<sup>103</sup>

El emprendimiento se declaró de Utilidad Pública y se convocó a Licitación Pública para la ejecución de las obras y la explotación de las 5 UTF.

La financiación no iba a ser pública por falta de recursos municipales, sino *al costo de los privados*, y por tanto luego la CP sería otorgada para la explotación, en CP, a los concesionarios que invirtieron y tuvieron plazo de amortización, de 20 años, de 1990 hasta 2010, suficiente plazo de tiempo que les permitiera amortizar la inversión.

La obra representó una superficie total de 21.419 m<sup>2</sup>, con una inversión final de 1.8 millones de dólares (el presupuesto oficial había sido de 1,6 millones de dólares), y quedó terminada como “una construcción lineal que enlaza cinco balnearios. Es una intervención urbana que vincula la ciudad y la playa mediante un paseo en altura, como una rambla que balconea sobre el mar. La calle se va transformando en rampa, balcón, escalinata o terraza vinculando locales comerciales, vestuarios y sanitarios en los distintos niveles. Silencioso y ausente de monumentalidad el conjunto se articula proponiendo recorridos que invitan a la contemplación Es un lugar donde concurren el hombre y la naturaleza, donde se descubren y reencuentran en situaciones siempre cambiantes.”<sup>104</sup>

El Balneario 5 no pudo ser ejecutado porque la obra de defensa costera quedó inconclusa y la falta de arena seca lo hizo inviable.

El déficit no fue sólo por la materialización del proyecto y las limitadas visuales hacia el mar, ya que un tanque de reserva de agua sobre elevado sobre la línea de horizonte, en la desembocadura de la calle Balcarce, fue la crítica más permanente. También se generó una ciudad a nivel de vereda, una rambla por encima, y la arena de playa en sombras tempranas, por la altura de los edificios del sector y por la misma rambla.

---

<sup>103</sup> El ministro de Economía, Juan V. Sourrouille anunció el “Plan Austral” como ataque sistémico a la inflación, que incluía el cambio de la moneda (Austral por el Peso Argentino) y sobre todo de las expectativas de la ciudadanía. Con el plan Austral se aplicó el “desagio”, una herramienta para desindexar los precios, cuyo principio fue: “Si los valores que se pactaron para fechas futuras tienen implícita la inflación próxima, si la inflación baja (en forma significativa) sería justo reducir esos valores.” Pero no funcionó, hasta que la Ley de Convertibilidad en 1991, lo reemplazó.

<sup>104</sup> Ver en la página del estudio Testa <http://www.arquitectura.com/arquitectura/latina/obras/testa/laperla/blp.asp>

Pero a éstas se sumaron las deficiencias ocasionadas por los Concesionarios, que fueron avanzando progresivamente con el *cercado y loteo de la arena pública*, expropiando privadamente el 75 % de las playas de uso público, transformándolas al uso privado y restringido.

En los balnearios Alfonsina y Alicante, la arena pública está húmeda la mayor parte del día.

Se puede visualizar, cómo se manifiesta el significado del *cercado y expropiación del territorio*, con el *licuado económico* que se produce con el monto de los cánones de uso, que se deprecian a lo largo de una Concesión y por lo cual los concesionarios se apropian de una plusvalía; y también, con el cobro de multas irrisorias, por infracciones, previstas pero desactualizadas, por el formato de los Pliegos de Bases y Condiciones.<sup>105</sup>

En la temporada de verano 2014, el EMTUR, mediante las resoluciones 34, 35, 36 y 37, sancionó a concesionarios, por instalar cerca de 500 carpas y sombrillas clandestinas. Se impusieron multas a Bunker SRL, de la UTF 2, de \$ 3.425,40 por 220 unidades de sombra; a Zeo SRL de la UTF 3, de \$ 9.049,35 por 105 unidades de sombra; a Juan Salvi y Hnos. SRL, concesionario del balneario 1, de \$ 19.436,79 por 139 unidades de sombra y a María Dolores Latte, del balneario 4, de \$ 21.212,70 por unidades de sombra, en todas ellas, de carácter clandestino, que invadía el espacio público.

El alquiler de una carpa en 2014 tuvo un precio superior a \$ 10.000 con lo que la ecuación económica de los concesionarios representó una ganancia de \$ 4.000.000 o más por el alquiler de unidades de sombra, pagando en total, sólo el 1% en concepto de multas.

El resultado del procedimiento también fue incompleto, porque no se convocó a la participación de la Comunidad; ya que, como práctica anti corporativa propia del radicalismo, sólo participaron agentes públicos, funcionarios municipales y provinciales; y agentes privados de colegios profesionales. Los oferentes y Concesionarios no participaron y tampoco incidieron en la gestión.

Igualmente fue novedoso para la situación de la época y los antecedentes en la ciudad.

### **Gestión Municipal o No Gestión.**

En 1985, el gobierno municipal ejerció la autoridad de la planificación previa y convocó a la IP para la ejecución y explotación de las Unidades Turísticas Fiscales. A la finalización del plazo de concesión, se produciría la reversión de las obras al municipio, uno de los objetivos imprescindibles en este tipo de procedimiento administrativo, que da capacidad y eficiencia la gestión pública, produciendo el incremento patrimonial de bienes para la Comunidad.

---

<sup>105</sup> Cicalese, G. G. (2001: 73).

Pero esto se vio enfrentado a conflictos, incluida la intervención judicial para terminar en plazo las obras, o para recuperar la concesión de balnearios. Situaciones que ocurrieron, pero que se reitera, por ejemplo, con las Asociaciones Público-Privadas (APP), que en un vano intento del presidente Mauricio Macri (2015-2019), cuando modificó el régimen para la realización de un plan de infraestructura, con la pretensión de *ser más robusto y brindar mayor transparencia e instancias de control* que el régimen vigente, pero que no tuvo resultado positivo.<sup>106</sup>

Las Concesiones Públicas de las 4 UTF, construidas por agentes privados en 1989, habían caducado, porque su plazo venció el 30 de marzo de 2011; a partir de aquí y ante la no-definición del gobierno y su falta de planificación urbana, los permisos precarios se fueron prorrogando.

Esto implica que la Concesión no busca crear obras y servicios, sino sólo mantener los negocios privados, con el consiguiente deterioro del espacio público, y la apropiación de plusvalía, al haberse superado el plazo de amortización y de obtención de ganancias empresariales coherentes.

El gobierno municipal, al no explicitar públicamente cuál era la planificación para el sector, hacía presumir que no había definición sobre la forma de gestión de las UTF. Se desconocía si existía algún prejuicio negativo con los actuales Concesionarios; o si se prefería otorgarlas en Concesión a otros empresarios; o si esperaba alguna propuesta de los actuales Concesionarios.

Pero la decisión estaba centralizada en el gobierno, es decir, en el *soberano* de la historia.

Esta metodología responde a las prácticas del protocolo-no-escrito, ya descriptas, que se basan en “reglas básicas a cumplir por cualquier gobierno de corte neoliberal para entregar un bien común: a. sacar el tema de la opinión pública; b. abandonarlo en el tiempo; c. quitarle mantenimiento; d. proclamar incapacidad para su gestión pública; e. dar tiempo para que el capital se organice y presente, como ocurrió con este bien, una IP.

MT detalló cómo debería ser la metodología, “*si el contrato yo sé que se termina en marzo del 2011, tener listo el pliego listo y preparado para volver a sacarlo para que en la próxima temporada no quede ese lugar libre de ocupantes. El municipio tiene la custodia y es responsable por ese bien, lo que pasa es que por ahí tampoco tiene los medios, es decir, vos tenés que tener un cuidador ahí o si no dárselo a alguna entidad de bien público para que te lo cuide, pero muchas veces no quieren, porque es un costo enorme, mantener una estructura y poner a un vigilante o un sereno, para el municipio es un costo bastante grande. Es decir, por eso siempre se trata que los lugares no queden vacantes. Y si se venció el contrato y no salió a LP.*” (Entrevista MT, 15-4-2020)

---

<sup>106</sup> <https://farn.org.ar/wp-content/uploads/2018/03/Las-Asociaciones-p%C3%BAblico-privadas-en-Argentina.pdf>

Esto facilitó y permitió que la capacidad de gestión privada, más ocupada en obtener beneficios económicos, operara con tiempo y tranquilidad.”<sup>107</sup>

Los Balnearios habían retornado al dominio pleno del estado municipal, como había quedado establecido en el Contrato de Concesión vencido, por lo que el suelo, la arena y las instalaciones construidas y adheridas a ésta, estaban en disponibilidad para resolver bajo diversas formas administrativas, la gestión de La Perla.

Sólo el equipamiento móvil (carpas, sombrillas, muebles y personal), era de los empresarios.

Significaba que el *cercado* de los bienes pudo ser liberado al acceso público irrestricto; la ubicación de las playas, el volumen de arena seca en relación a la arena húmeda lo justificaba. El municipio no necesitaba valorizar el sector, sólo mantenerlo, así como tampoco se requería de la participación privada para una explotación turística.

Habían pasado 22 años, por lo que era lógico que los Bienes Comunes volvieran a ser propiedad de los vecinos. Ese es el concepto, el espíritu de las Concesiones Públicas,

Por lo que las alternativas de gestión disponibles que el gobierno podía considerar eran:

1. Que el estado municipal administrara de manera directa, con personal propio o subcontratado, con Cooperativas de Trabajo, por ejemplo.

2. Que el estado se desprendiera de los Bienes Comunes, que *vendiera las joyas de la abuela*, como ocurrió en los '90.

3. Que el estado municipal convocara a una Licitación pública para concesionar los bienes.

Pero lo dicho por los voceros del gobierno y sus prácticas, comenzaron a justificar la intervención privada; la *falta de tiempo de decidir* y allí apareció la opción 4 no mencionada aún, que la *iniciativa* la tomaran los privados, y volver a *cercar, para otra acumulación reiterada por despojo de los bienes comunales*.

### **La Iniciativa Privada.**

Nuevamente nos encontramos frente al territorio urbano.

No se trataba de un vacío urbano a llenar, ni tampoco un desierto deshabitado, se trataba de un territorio urbano con historia, con potencial innegable, y como ya señalamos, con una importante obra de un arquitecto reconocido mundialmente. No sólo eso, el valor inmobiliario merecía que el estado municipal no se desentendiera de él ya que significaba un activo que se debería hacer valer, cuya valuación se estimaba cerca de los 7 millones de dólares.<sup>108</sup>

---

<sup>107</sup> Ver Caso II; pág. 78.

<sup>108</sup> La reiteración de esta Cita propia, textual, sobre del Caso I, en pág. 57, también en el Caso II, en pág. 70, remarca una vez más las falacias del discurso oficial.

Los ex-Concesionarios de La Perla, Eduardo Ramos, Juan Salvi y Carlos Pilaftsidis, que a su vez gestionaban otros balnearios en Playa Grande, Punta Mogotes y el Faro, conformaron la empresa SALIMAR SA, contrataron al Estudio de Arquitectura, Mariani, Pérez Maraviglia y Cañadas, y convocaron al Estudio de Arquitectura de Clorindo Testa, fallecido en 2013, para solucionar cuestiones de proyecto, ya que tenían derechos profesionales sobre las obras.

Formado el equipo de gestión, y en el marco legal de la Ordenanza de Iniciativas Privadas, presentaron a la Municipalidad un anteproyecto para la “Refuncionalización, Uso y Explotación de las Unidades Turísticas Fiscales N° 1, 2, 3 y 4, del sector de Balnearios de La Perla”.

El objetivo era volver a poner en valor esa zona representativa de Mar del Plata.

Argumentaron que el proyecto les había demandado dos años de trabajo —*en base a lineamientos acordados con el municipio*—, por lo que el rumor de algún prejuicio del gobierno hacia los concesionarios quedó descartado.

Las manifestaciones de funcionarios del gobierno, como la de Héctor Rosso, concejal de Acción Marplatense, son testimoniales: *Ésta no será una intervención más, será LA intervención.*

El proyecto urbano-arquitectónico-integral, presentado como *la obra definitiva de un gran maestro*, en homenaje a Clorindo Testa, se orientó a mejorar la accesibilidad hacia los balnearios, unificando la plaza España con el complejo de balnearios, y la construcción de 150 cocheras vehiculares en el subsuelo de ella. Proponen la construcción de veredas más anchas y cambios de las vistas desde las veredas hacia el mar, modificando los obstáculos existentes.

El plazo que proponen para realizar las obras es de 3 años, con una inversión de \$ 32 millones, a valores de octubre de 2013, con un periodo de concesión de 30 años.

Mediante el Decreto N° 190/10, la Secretaría de Planeamiento Urbano, convocó a una Audiencia Pública, como instancia previa y obligatoria para el tratamiento de la Comisión de Recepción y Análisis de Iniciativas Privadas, en que expusieron representantes de los Estudios de Arquitectura, personal del Museo Scaglia, del Colegio de Arquitectos, de asociaciones vinculadas a la Preservación patrimonial, al Turismo y vecinos residentes en la zona.

Las intervenciones se orientaron a que se limitara el avance de los Concesionarios sobre el espacio público; que se considere el riesgo que se afecten las fuentes de agua salada que alimentan las peceras del Museo Scaglia; que se considere la proyección del tránsito, al desviarlo por Av. Libertad y la congestión de la Av. Independencia; se rechazó cualquier intención de *desvirtuar el carácter que tiene la obra de La Perla*, en cuanto a la identidad urbanística del sector.

La Arquitecta Adriana Olivera, representante del Instituto de Estudios Urbanos del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires-Distrito IX, señaló

“En los últimos años se han llevado adelante diversos procesos licitatorios de balnearios, algunos de los cuales - como el complejo Playa Grande - están en plena etapa de ejecución de obras en general y de algunos balnearios en particular. Sin embargo, en estos llamados no se incluyeron a los balnearios del complejo La Perla a pesar de que las concesiones vencieron el 30 de marzo de 2011, sin que se hayan difundido públicamente las causas de tales prórrogas. Quizás se deba al hecho de que tres de los balnearios (Alfonsina, Saint Michel y San Sebastián) son un caso excepcional porque desde 1997 han adquirido el derecho de preferencia otorgado por Ordenanza del Concejo Deliberante.”<sup>109</sup>

El cuestionamiento más sólido fue el que realizó el Licenciado en Turismo Martínez Tecco.

“Si el turismo no sirve para mejorar la calidad de vida del habitante estable, ese turismo no sirve. El Turismo de sol y playa está desapareciendo en el mundo (...) la mayoría de las playitas están siendo reemplazadas en su uso. La Perla no es una playa turística, es una playa recreativa para los marplatenses (...) más del 70% de los usuarios de la sombra y el sol somos nosotros los locales. Estamos acotados en el tiempo a una cada vez más escasa temporada y en el espacio a 1.370.000 metros cuadrados de arena en disminución, no en crecimiento.”<sup>110</sup>

No se dio lugar a repreguntas, ni se realizaron debates; sólo 1 hora y 35 minutos, fueron necesarios para dar por cumplida la formalidad legal de la Audiencia Pública.

Las comisiones de Turismo, Obras, Hacienda y Legislación, del Concejo Deliberante aprobaron los pliegos para la Licitación, en agosto de 2015, luego el plenario los votó y autorizó al Ejecutivo a convocar la Licitación Pública para otorgar en Concesión de Uso y Explotación las Unidades Turísticas Fiscales de La Perla 1, 2, 3 y 4, hecho que se produjo el 8 de octubre de 2015.<sup>111</sup>

La directora de Recursos Turísticos del EMTUR, Lic. Mónica Rabano resumió el contenido del emprendimiento: “*las obras que son para la Plaza España y los espacios públicos, a octubre de 2014, ascendían 32 millones de pesos. Consensuamos (que el canon de explotación) sea por \$ 200.000 y menos sombra que la que los iniciadores pedían, y con la actualización por cantidades de unidades de sombra actualizadas, con 4 años de gracia. O sea que cuando ellos empiecen a pagar después del cuarto año, van a abonar el canon actualizado al primero, al segundo, el tercero y el cuarto. Eso lo aclaramos muy bien para que no haya confusiones.*”<sup>112</sup>

---

<sup>109</sup> Acta de sesiones en la Audiencia Pública realizada en el HCD el 17/12/2013 pág.10. Se puede consultar en: [http://www.concejo.mdp.gob.ar/legislacion/actas\\_especiales/Otros/Consulta%20Publica%20Proyecto%20La%20Perla%2017-12-13.pdf](http://www.concejo.mdp.gob.ar/legislacion/actas_especiales/Otros/Consulta%20Publica%20Proyecto%20La%20Perla%2017-12-13.pdf). (Consultado el 6 de agosto de 2019).

<sup>110</sup> Acta de la Consulta pública realizada el 17/12/2013 en el recinto del H.C.D. Pág. 8 y 9. (Consultado el 6 de agosto de 2019).

<sup>111</sup> <http://www.lacapitalmdp.com/noticias/La-Ciudad/2015/04/24/280061.htm> . Consultado el 6 de agosto de 2019.

<sup>112</sup> <https://www.mdphoy.com/la-comision-de-turismo-y-funcionaria-del-EMTUR-evaluaron-pliegos-del-complejo-la-perla-118075/>. (Consultado el 6 de agosto de 2019).

A la Licitación Pública sólo se presentó la empresa SALIMAR SA, Iniciadora y autora del proyecto, con Derecho de Preferencia que podría usar en caso de que se presentaran otros oferentes.

Aunque, como era previsible - aunque no deseable -, eso no ocurrió, y fue la única oferente.<sup>113</sup>

### **Canon o Non Canon.**

En Mar del Plata hay 47 Unidades Turísticas Fiscales (UTF) en Concesión, principalmente playas de diferentes características, alternadas sobre 47 km de costa, en su mayoría Balnearios, con actividades complementarias. El EMTUR tiene a su cargo la administración y gestión de las UTF, que disponen un total de 8.025 Unidades de sombra, declaradas oficialmente.<sup>114</sup>

Su responsabilidad incluye la determinación de los montos del Canon de cada Concesión, que serán los ingresos que recibe el municipio por entregar en CP estos Bienes Comunes.

Para realizar los cálculos, toma las carpas, como Unidad de sombra; no computa las sombrillas, el alquiler de locales comerciales, ni la recaudación por publicidad. En esta última temporada, los concesionarios agregaron otro ingreso extra, por el alquiler de reposeras para utilizar las piletas.

Cuando analizaba la Licitación, me surgió el interrogante sobre cómo establecía el mismo monto de canon de \$ 200.000 para todos los balnearios, cuando sus características son diferentes<sup>115</sup>, por lo que la ecuación económica financiera de los concesionarios y la Tasa de Retorno o de Rendimiento (TIR) sería diferente; por lo que unos balnearios se verían más perjudicados que otros.

Balneario 1 = 329 Carpas + 190 Sombrillas

Balneario 2 = 377 Carpas + 190 Sombrillas

Balneario 3 = 448 Carpas + 161 Sombrillas (se encuentra frente a Plaza España)

Balneario 4 = 130 Carpas + 14 Sombrillas (se encuentra frente a Plaza España, con poca arena)

Mi interrogante y curiosidad, también fue:

¿Por qué funcionarios, y concejales no lo vieron? ¿O el monto del canon es sólo *simbólico*?<sup>116</sup>

---

<sup>113</sup> Gráfico 1: Pliego de Licitación 2015, Complejo La Perla – Plaza España. Pág 142

<sup>114</sup> <http://www.turismomardelplata.gob.ar/utf.pdf>. (Consultado el 6 de agosto de 2019).

<sup>115</sup> Gráfico 2: Comparativa utilización de arena 2015 – 2020, en el Complejo La Perla – Plaza España. Pág. 142

<sup>116</sup> Como se puede ver en la publicación que cito, la metodología de declinar la percepción de canon relevante (algo así como un alquiler por locación), está extendida, como es el caso también de la Iniciativa privada del Torreón del Monje: \$ 198.500 anuales, o lo que suena mucho más cruel, \$ 544 por día.

## **Resultados esperados – Resultados Obtenidos.**

El 26 de mayo de 2016, el Intendente Carlos Arroyo entregó las UTF La Perla, Balnearios 1, 2, 3 y 4, a los Concesionarios Carlos Pilaftsidis, Juan Salvi, Ezequiel Ramos y Natalia Puglisi.

La realización de la obra pública se estableció que tendría un plazo de 3 años, con una inversión total de \$ 50.537.887, y un plazo de Concesión de 30 años, es decir vence en 2046, con el derecho de renovar por 10 años más, o sea hasta el 2056 serán privadas.

El Presidente del EMTUR, Mario Marchioli, sostuvo que los objetivos del municipio se ajustan a la propuesta, en cuanto “al desarrollo de una propuesta turística de 12 meses, con provisión a la comunidad de una nueva y contemporánea infraestructura de servicios y equipamiento, incorporar tópicos de sustentabilidad y accesibilidad total y proponer nuevos espacios de uso social y comunitario el tratamiento del predio completo con aporte de permeabilidad física y perceptiva en el eje ciudad-mar, circulaciones peatonales accesibles, tratamiento del borde sobre Bvard. Marítimo P. Peralta Ramos, definición de interfaces de uso (vehículo-peatón, ascenso-descenso y protección de pasajeros de transporte público), equipamiento urbano, etc.”<sup>117</sup>

El Intendente Arroyo fue más contundente:

“Yo no quiero alambrar Mar del Plata, que se ha quedado en el tiempo para aquellos que la quisieron alambrar, que creyeron que eran dueños de la ciudad. Esto tiene que estar abierto a cualquier inversor que traiga buena voluntad y deseo de hacer cosas. Mar del Plata está destinada a ser la capital económica de la Argentina, porque esta ciudad crece a pasos agigantados y tiene un potencial enorme desde todo punto de vista. El Estado tiene la obligación de regular, lo estamos haciendo y lo vamos a seguir haciendo.”<sup>118</sup>

El plazo de ejecución de las obras venció en 2019, pero no se cumplió.

Sólo realizaron la demolición de la rambla, la construcción de las piscinas en 3 Balnearios porque el Balneario 4, Alicante, sólo tiene arena disponible para 130 carpas, y una fina franja de arena húmeda para el sector público, como ya se describió más arriba.

Se realizaron parcialmente las obras en el Museo de Ciencias Naturales, Lorenzo Scaglia, faltan servicios de gastronomía en la plaza, y el área de exhibición para animales prehistóricos.

---

<sup>117 99</sup> <https://www.mardelplata.gob.ar/Noticias/intervencion-urbana-en-la-perla>. Consultado el 6 de agosto de 2019.

<sup>118</sup> Intervención urbana en La Perla | Sitio Oficial del Municipio de General Pueyrredón ([mardelplata.gob.ar](http://mardelplata.gob.ar)) (Consultado el 9 de agosto de 2019).

Tampoco realizaron la inversión quizás mayor del emprendimiento, las Cocheras en el subsuelo de Plaza España y las obras de superficie del área, para integrarla con la rambla.

Aquí surgen los primeros problemas entre los concesionarios privados y el estado, que pueden transformarse en conflicto, si la Comunidad toma conocimiento y reclama lo que le corresponde.

Se desconoce si el gobierno ha intimado a los concesionarios - aunque se presume que no lo ha hecho -, por estar en mora, por la no finalización de las obras, un incumplimiento contractual que recuerda similares hechos producidos en la Licitación de obras en 1989.

También se desconoce que el EMTUR haya realizado controles sobre la ocupación del territorio, unidades de sombra y formas de comercialización no declaradas, ni incluidas en la concesión, en el cálculo del canon que los concesionarios deben abonar al municipio.

Si esto estuviera ocurriendo y fuera detectado por el municipio, estaríamos ante una de las faltas más graves, *Falseamiento de datos solicitados*, que podrían dar motivo justificativo para multas y decretar la caducidad de la Concesión, como se establece en el Capítulo VIII, Artículo 25°, Inciso 5, Punto a, del contrato de la Concesión, incluido en el Pliego de Licitación.<sup>119</sup>

La concesión deja de ser una inversión de riesgo, cuando el concesionario abandona o dilata las obras, incumpliendo los plazos de ejecución. Se transforma así en un negocio de renta pura, con un socio-no-declarado, el *estado bobo*, que recibe el canon que corresponde, y también los *usuarios*, que pagan el uso de las instalaciones, con lo que el concesionario irá realizando a su velocidad.

Es decir, cuando las obligaciones del concesionario la Concesión deja de cumplir su sentido: hacer obras públicas, prestar servicios públicos y generar trabajos nuevos, pagar un canon por la explotación, es decir el beneficio para al menos una parte de la Comunidad, se resume en una empresa que realiza negocios privados, con patrimonio público.

Lo del *cercado para la acumulación por despojo*, termina por manifestarse, cuando la Comunidad, los usuarios-clientes y el estado, son los que le permiten capitalizar los Bienes Comunes y lo pagado por lo no recibido, ni como contribución impositiva, ni siquiera locataria.

Como suele ocurrir en este tipo de relaciones público-privada, la parte más frágil es el estado, que adolece falta de personal para controlar, dejando espacios para las interpretaciones y manipulaciones legales que son aprovechadas por el concesionario, sea por el cumplimiento de plazos o por categorías contenidas en los contratos que los funcionarios no supieron ejecutar.

Siguiendo aquel guion pautado, se declaró *Iniciador* a una empresa que representaba a los Concesionarios que siguieron al frente de las UTF, con permisos vencidos por 4 años.

---

<sup>119</sup> <http://www.concejomdp.gov.ar/biblioteca/docs/o12480.html>. (Consultado el 6 de agosto de 2019).

En el proceso licitatorio legalmente convocado, se les adjudicó nuevamente en CP, ya que por el *Derecho de Preferencia*, sólo ellos se podían presentar, manteniendo la continuidad temporal de las concesiones públicas, de uso y explotación comercial privada, por un plazo de 30 años, más la opción de 10 años más, es decir, terminarán gestionando los Balnearios de La Perla entre el año 1990 y el año 2056, o sea, durante 69 años.

Esto significa desnaturalizar el régimen de las Concesiones Públicas, al *desmaterializar las formas en que la Comunidad es expropiada privadamente de sus Bienes Comunes*.

## REFLEXIONES AL FINALIZAR.

*Si se desea repetir un siglo XX que produjo ciudades duales con mares de suelo urbano miserable, salpicado de islas de suelo urbano en excelentes condiciones, no tiene caso innovar procesos de acceso al suelo. Si se desea revertir la tendencia, se requiere innovar las reglas de juego de la gestión del suelo urbano. (Morales, 2004:26)*

¿Para qué una investigación?

Pues, para encontrar respuestas; formular nuevas preguntas y reformular otras; para informarnos; plantear opciones; difundir; proponer políticas públicas...

En el desarrollo de este trabajo, he tratado de ir describiendo y analizando los objetivos específicos propuestos, también he planteado respuestas a las preguntas de investigación, pero no sólo eso, he planteado otras, que trataré con posterioridad a ésta.

Ya se dijo que Mar del Plata es un *caso original de desarrollo urbano*; agrego que también es un particular fenómeno de urbanización, por tratarse de un asentamiento turístico.

Esto lleva a que la gestión pública corre el riesgo de quedar atrapada en la paradoja de la influencia del *turismo*, con la presión de operadores ligados a la actividad, traccionando al extremo a la ciudad, por un lado, y la degradación, hasta la posibilidad de la destrucción —caracterizada por el capital y reproducida por otros actores— como *recurso natural*, que es su sentido y razón de ser, por otro lado.

La *artificialización* de la planta urbana como resultado del aumento de la densificación ocupacional, por la demanda de agentes desarrolladores inmobiliarios, afecta y degrada el paisaje urbano original y el *mundo de vida cotidiano de la comunidad*.

La coexistencia de diversos grupos humanos sobre el territorio, conformados por población permanente, estacionales y no residentes, es un desafío para el diseño de una metodología diferente que lleve a una gestión urbana participativa con formas de organización social, y una *Comunidad* que se debe redefinir y ampliar, para dar respuestas que satisfagan a todas y cada una de ellas.

El planeamiento urbano, a través de reglamentaciones y códigos de ordenamiento territorial, sólo se ocupa de regular el suelo privado, en cuanto a magnitudes de uso que demarcan los límites por su fin social, en el que las intervenciones impactan sobre el barrio y la ciudad; y donde los derechos de propiedad terminan antes del límite del suelo privado.

En contraposición, poco o nada se dedica a la planificación y reglamentación del suelo público.

Aunque pueda parecer una contradicción del lenguaje, la valorización del suelo no la determinan los privados, sino que es el estado quien la realiza, a partir de las políticas públicas que ejecuta; de aquí que la responsabilidad social urbana será siempre exigible a los gobiernos.

Entre una posición original, real y otra posición futura, posible, el estado y la comunidad deberían intervenir asociados, sea para la provisión de servicios, infraestructura, o con la modificación de indicadores urbanísticos y de usos de suelo.

Esto implica que cualquier tipo de cambios urbanos debe incluir en el análisis y en el cálculo, la *retribución diferencial* a modo de *resarcimiento social*.

Para acceder al suelo, y más aún en determinados territorios urbanos estratégicos, es necesaria una importante inversión inicial. En el caso de estar orientada a la especulación habitacional o para inversiones de tipo productivas (comerciales, industriales, culturales, ocio), esto implicará que la ganancia empresarial se vea mermada; de allí que la mirada comercial se dirija hacia la captura de suelo a bajo costo, como en los casos de las *renovaciones urbanas y gentrificaciones*<sup>120</sup>, o de nulo costo, como con los *Bienes Comunes*, en los que directamente se eludirá la inversión inicial de importante magnitud y se obtendrá el lógico incremento privado de las *rentas diferenciales*.

Desde hace años, en Mar del Plata, se ha ido consolidando la captura de suelo público — también de arena pública—, y en algunos casos ha derivado en su acumulación privada que consolidó la formación de una clase social *terrateniendo* iniciada en el siglo XIX, hasta la generación de *arenatenientes privados* en el siglo XXI.

La paradoja es que el *tierra-teniente* y *arena-teniente* por antonomasia, es el estado, quien termina siendo el más débil en esta relación público-privada.

Como ya se describió el proceso, la tierra rural fue utilizada para producir, y luego para especular, fraccionándola en estancias para arrendamiento y luego de transformada en tierra urbana, loteada en parcelas, para multiplicar las sobre ganancias. Como ocurre con la arena pública, *hoy de uso privado*, que está siendo loteada en parcelas delimitadas con carpas y sombrillas.

A partir de los casos analizados, se observa que la característica común de estas intervenciones urbanas es que siempre se realizan sobre suelo público de uso y acceso irrestricto para la Comunidad, en localizaciones privilegiadas. La lógica privada mercantil tiene como objetivo único, *capitalizar el capital*, como negocio privado, con bajo o nulo costo de inversión inicial, en sectores urbanos públicos de impacto turístico y alta valorización inmobiliaria.

No puedo afirmar que la regla se extienda sin excepciones al dispositivo generador de acceso a estos territorios urbanos y Bienes Comunes, ya que, como se ha descripto en “La Perla”, la gestión

---

<sup>120</sup> Para orientar la definición se puede consultar <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1030.htm>

público-privada partió desde el estado municipal, durante la etapa 1985-2011, y convocó luego a la iniciativa e inversión privada para su posterior desarrollo y explotación comercial.

Es decir, no se puede decir que surgió directamente desde la especulación privada, sino a petición y planificado por el estado; aunque resultados posteriores, confirmarían la regla.

Con una visión *pesimista de la razón*, se puede presumir que el futuro mediato estará teñido de mecanismos que continuarán reiterando esta metodología con la sangría y pérdida de Bienes Comunes y con la expropiación privada de plusvalía urbana, sin resarcimiento social, salvo que, y dicho esto, desde una visión *optimista de la voluntad*, se modifiquen las condiciones sociopolítico-culturales del modelo de acumulación, con la producción de fundamentos discursivos progresistas.

El régimen de *Iniciativas Privadas (IPs)* continúa evolucionando y perfeccionando los mecanismos legales para facilitar el acceso a las *Concesiones Públicas* de Bienes Comunes de la Comunidad, que como se describió, tiene sus inicios hace más de 50 años. Pero en ellos tampoco se reconocen ejemplos de proyectos en la ciudad que no estén relacionados con las zonas de mayor valorización inmobiliaria, o vinculados al turismo.

Tampoco se registra que contengan la necesaria capacidad *innovadora y creativa*, como nervio central que el estado debería reclamar a la gestión privada.

Se ha comprobado que el objeto de las intervenciones de las *IPs*, no fue convocada en ningún caso por el gobierno municipal. Esto surge claramente en las entrevistas a GP y JA, en las que el primero no recuerda cómo se convocó, el siguiente dijo que ellos llevaron la idea y el tercero no sabe cómo se enteró. Es decir, en ningún caso fue pensada ni planificada desde el estado.<sup>121</sup>

Tampoco se estimuló ni fomentó la innovación de tecnologías o soluciones que generaran propuestas privadas más inteligentes, sostenibles y rentables.

La presentación de las *IPs*, simplemente estuvieron orientadas —ese fue el objetivo de los agentes privados<sup>122</sup>— a la captura sin competencia de Bienes Comunes, como otra mercancía

---

<sup>121</sup> Esto se desprende de la entrevista a GP: “Yo dije varias veces que estábamos dispuestos a recibir propuestas, si, lo dije públicamente, lo dije muchas veces.” (10-12-2019).

Tal como afirma en la entrevista JA: “Yo la verdad... si te digo hoy te mentiría, se que fue un llamado a iniciativa pública, pero no se, si te digo exactamente cómo te mentiría, dejame que busco a ver si encuentro algo. Creo que debe haber sido a través de los medios, no por medio de una llamada del Concejo que me haya llegado formalmente. Estoy seguro que fue por los medios, que se iba a dar tratamiento el tema de la Terminal.” (9-4-2020).

<sup>122</sup> Entrevista a CP relata la reunión que mantuvieron con el intendente GP: “Muchachos, les voy a agradecer lo que hicieron, ustedes perdieron acá (En Playa Grande), se fueron habiendo ganado, les voy a dar una mano para la IP de La Perla, una mano para que esto avance.” La hacíamos nosotros, pero él ayudaba. Y, esto es licitación. Complicadísimo, ‘muuyyy’ complicada, porque tenés que saberte cómo mover, la astucia, la inteligencia de saber observar y ver, mirar, sacar deducciones y decir cuál es el mejor camino; licitar o esperar que lo arme el municipio o lo armes vos, o yo te hago superador y te mato, pero donde yo me asegure acá, que si yo gano con mi IP, yo estoy adentro, y si viene otro y quiere intervenir y hacerla, puede hacerla pero me tiene que pagar a mi todo lo que yo hice, todo un porcentaje, ese tipo no va a venir, porque las obras, las inversiones, ¿a cuánto son? A 30 días, a 60 días, a 90 días, como yo me tengo tanta fe, yo se que voy a estar el tiempo, yo necesito 20 años, 30 no importa, yo voy a estar. (3-12-2019).

comercial. Por otro lado, permitió que los gobiernos no dejaran territorio ocioso, ni *vacío*, con el argumento popular que las inversiones luego revertirían y le quedarían al estado municipal.

Como se señaló, el vicio fundante de estas herramientas de *expropiación privada*, sostienen sus prácticas basadas en una legislación, que privilegia las necesidades del capital.

De allí que en nuestro país, y sobre todo en los subdesarrollados y dependientes, las preguntas y dudas que se generan son por la *transparencia*, la *gobernanza* y la *equidad*, que están en tela de juicio. Los organismos multilaterales buscan mejorar las prácticas, por eso investigan sobre el tema, como también en nuestro país y en nuestra ciudad, debieran ser una meta a alcanzar.

El Banco Mundial inició en 2014 un *Programa de Revisión* de experiencias en 15 países, seleccionados de forma tal que se asegure la diversidad de la muestra.<sup>123</sup>

Los *Principales Hallazgos* del Informe muestran que *la percepción de que las IPs posibilitan la corrupción y el nepotismo por parte de funcionarios públicos, especialmente cuando aquellas se hacen sin licitación o por adjudicación directa*. (Grupo Banco Mundial, 2018; 85)

Los gobiernos municipales y concesionarios alegan en su justificación que todas las IP se realizaron y adjudicaron por Licitación Pública; pero lo que habría que preguntarse es si hubo equidad y transparencia en la competencia y el proceso de adjudicación.

Y es así, porque curiosamente, lo que se observa es que en *Paseo Las Toscas*, *Paseo Hermitage*, no hubo competidores, sólo se presentó el grupo Hermitage SA; en el *Centro Cultural Terminal Sur* hubo dos oferentes, pero Alto Palermo fue desestimado por deficiencias formales de la presentación y quedó solo el grupo Terminal SA; y en *La Perla* directamente se presentó una sola propuesta.

En ningún caso hubo *competencia*, categoría declamada por el liberalismo económico.

La inclusión en la legislación de los *derechos de preferencia*, y la ampliación de privilegios a los iniciadores, es otra de las formas de *demolición legal* de la idea de la competencia privada y fundamento básico de la ética y transparencia que debe predominar en el ejercicio público, porque *lo que aquí se considera como gran ventaja que tiene el iniciador —que comienza con mayores derechos en el proceso de selección que el resto de las empresas o posibles interesados, competidores u oferentes—, es una gran desventaja para los intereses comunes*. (Grupo Banco Mundial, 2018; 42)

Es decir, lo que estarían promoviendo este tipo de *derechos*, es la afirmación de la *desigualdad de oportunidades* para el resto de los potenciales competidores, desplazando incluso al estado, ya que al que se ubica en *situación de privilegio*, se le otorga el poder de definir los ejes del debate urbano, es decir, sobre qué objeto y qué desarrollos se deberá tratar, lo que se resolvería a través de

---

<sup>123</sup> Asociación global única del Grupo Banco Mundial, Informes publicados en 2018, que se pueden consultar en <https://ppp.worldbank.org/public-private-partnership/library/politica-de-gestion-de-iniciativas-privadas-en-proyectos-infraestructura>. (Consultado el 5 de abril de 2019).

la clásica *receta de la contratación de obra pública determinada, su concesión o la explotación de un servicio público particular*. (Muñoz, 2009; 30)

Porque si hay algo que nunca aparece en el discurso de agentes privados, y mucho menos en representantes del estado, es la idea de la gestión de Bienes Comunes de forma directa o mediante alguno de los tipos previstos de *asociación público-privada* (APP).

Esas *otras* formas han sido eludidas, negadas y escondidas de la legislación municipal, bajo el supuesto de obtener una supuesta tranquilidad (*¿pereza estatal?*), que opta por deslindarse de la responsabilidad de la gestión municipal; por eso, y aún con las fallas y sobrepuestos, se siguen entregando en concesión el servicio de recolección y disposición de residuos, el sistema de grúas para tránsito, un balneario, una playa pública, o un centro cultural.<sup>124</sup>

Las *inversiones de riesgo* es otro de los recursos discursivos que utilizan los funcionarios —en la mayoría de los casos analizados—, para justificar las concesiones y la entrega de Bienes Comunes.

Las *inversiones* deben realizarse previamente, por eso son de riesgo, pero en la práctica no sucede, ya que algunos concesionarios terminan ejecutando las obras con el flujo de fondos generado con posterioridad, es decir, con lo que van recaudando.<sup>125</sup>

Si utilizara el mismo criterio, el estado podría hacerlas de igual forma, sin comprometer partidas del presupuesto municipal, o también podría conformar sociedades mixtas con empresarios privados y con cooperativas de trabajo.

Si a su vez, el estado municipal se resistiera a ceder sus atribuciones frente a los agentes privados, las concesiones podrían ser evaluadas de otra forma por la comunidad, pero no sucede, como cuando se incurre en moras temporales o incumplimiento de los plazos de obra, ya que lo que se producen son correcciones fuera de tiempo y renegociaciones asimétricas, en las que siempre el estado privilegia al inversor, al aceptar precariedades y otorgar excepciones, como símbolos de la *discrecionalidad del soberano*.

---

<sup>124</sup> Ello surge de la entrevista a GP: *En un lugar donde pueda haber rentabilidad, hay que buscar la mayor rentabilidad social, en un lugar donde no va a haber rentabilidad, hay que promover la rentabilidad social del estado. Si donde no hay nada, nadie va a ir a invertir donde no hay oportunidades de obtener un resultado, efectivamente.* (10-12-2019)

<sup>125</sup> Entrevista a HM. *Ellos se apropian de un beneficio particular de entendimiento económico que tienen con los concesionarios, con una fórmula extraña que dicen que el canon es bajo porque está la inversión; pero la inversión se hace no con la plata de ellos y eso también termina siendo falso en la exposición. Es un sistema de concesión donde se hace una inversión que se sobrealora enormemente, se descuentan del flujo y así el canon queda inexistente. La Perla tiene ese esquema institucional, que toma toda la renta y además que en definitiva la inversión no la está haciendo el concesionario, sino que la termina haciendo el marplatense; se hace con el flujo de ingreso del balneario.* (18-9-2019)

El estado delegó su rol de planificador frente a los agentes privados en el tratamiento de las UTF, y descentralizó sus atribuciones sobre el EMTUR, superponiéndolas en el organigrama municipal y transformándolo en un *super Ente*, con poca capacidad de control y planificación, pero como privilegiado administrador del patrimonio público.

Su capacidad técnica específica excede y duplica las funciones de otras áreas como Planeamiento Urbano, Economía y Finanzas, y Desarrollo Social; otorgándole la capacidad para definir con autonomía el *alquiler* de los Bienes Comunes —es decir, la fijación del *canon de explotación*—, en una magnitud que debería ser siempre relevante en relación con la inversión, para luego ser destinada en otras áreas críticas y necesitadas de la ciudad, como objetivo necesario para el postergado *resarcimiento social* de sus habitantes, que además no podrán acceder, ni tampoco serán usuarios consumidores de los Bienes Comunes que les han sido expropiados.

Esto surge del análisis del presupuesto municipal 2020, en el que lo que recauda anualmente el Ente no cubre los gastos de su funcionamiento, como señaló HM, *El EMTUR maneja la concesión de medio centenar de balnearios, recaudaba 15 millones de pesos de cánones y se pagaba 150 millones de pesos de guardavidas*, y el concesionario CP, fue más rotundo aún, al recordar el acuerdo por el cual *el municipio se sacó el 95% de los guardavidas, se quedó con 25, 30. Hoy tenemos los privados, que tenemos casi 400 y el municipio ¿cuántos tiene? 400, mirá cómo está, uno laburando arriba del otro, todos superpuestos. El amiguismo político hizo entrar guardavidas, y guardavidas. ¿Sabés cuánto le sale hoy al municipio, eso? ¡500 millones de pesos por año!*<sup>126</sup>

Dijimos que la expropiación de territorio público se facilitó mediante el urbanismo ex-post, es decir cuando el estado eludió su responsabilidad como planificador, relegándolo ante los intereses particulares, que se definen antes y por encima del interés común y el patrimonio público.

Para concretarlo, ya no sólo se utiliza la violencia física o material para desplazar a la comunidad y cercar los bienes sobre suelo comunal, sino que la expropiación se realiza con el soporte que da el estado a través de herramientas legales, normas jurídicas y una burocracia preparada, como fundamento discursivo, en el que se confunden concepciones liberales y populistas esgrimidas en simultáneo por funcionarios y gobernantes.

El desigual capital cultural y político utilizado con poder de lobby por minoritarios sectores de la sociedad, desarrolla una ciudad desigual, excluyente y con derechos posesorios de la tierra que, aunque legales, encubren su categoría de *expropiación privada*.

Esta metodología, que he denominado *formas desmaterializadas en que la Comunidad de Mar del Plata es expropiada privadamente de sus Bienes Comunes*, continúa siendo desarrollado desde la ideología neoliberal, legalizada e institucionalizada como *Iniciativas Privadas*.

---

<sup>126</sup> Entrevista a HM, realizada el 18-9-2019.

Aunque podamos sostener que el funcionamiento del estado responde a la ideología neoliberal, que los gobernantes y funcionarios representaría, y si tomamos distancia de este esquema —si se quiere, binario— encontramos que la regla podría no cumplirse, no tanto por lo que expresan los discursos, sino por acciones en las cuales se observa la idea de un estado presente y activo.

Los resultados observados y las prácticas estatales muestran una *ideología disfrazada* bajo conceptos que conforman en uno y otro sentido, pero en el fondo, todos con la misma dirección, que encuentro, basadas sobre la *venta de las joyas de la abuela*.

Los argumentos que se utilizan, desnudan el discurso público que “el estado no tiene recursos, pero el privado si”; que “el estado es incapaz, no es apto, pero el privado si”; que “el estado no busca hacer negocios con los Bienes Comunes, pero el privado si”; que “el estado no da concesiones por dinero pero el privado es lógico que gane dinero”; que “al estado le interesan las inversiones, no el canon que pagan, porque cuando caduque la CP el estado incrementará su patrimonio”; que “el estado incorpora contribuyentes e ingreso fiscales, la comunidad recibe obras y empleo gracias al privado”; que “los bienes no pueden quedar sin uso, por lo que valen las prórrogas de concesión y las excepciones”; “que el estado puede tener tolerancia con los incumplimientos, pero el privado no”.<sup>127</sup>

La noción de vacío urbano es uno de los fundamentos discursivos más fuertes que utilizan los gobernantes y funcionarios, como estado de situación potencial transformativo y creativo, frente al que opera la autojustificación de una gestión pública activa.

Así surge de lo expresado por HM, frente a la inoperancia e ineficiencia de su gestión, le permitieron al concesionario Aldrey Iglesias que saliera airoso luego de haber violado el contrato de concesión del Paseo Las Toscas - Hermitage, al falsear información al estado, y se trabara legalmente la posibilidad de la caducidad: *Porque si nosotros no levantamos la caducidad y logramos este acuerdo con la presión de Boldt, iba a quedar con un amparo que le iba a sacar el juzgado que tienen cooptado, iba a quedar todo inmovilizado, vacío, parado, juntando ratas durante años, o sea esa parte legal quedaba complicada.*

Al llegar hasta aquí podemos registrar que el estado termina siendo expropiado de sus Bienes Comunes y de la renta que generan, y todo frente a sus ojos y los de la Comunidad, porque hay impunidad en el mecanismo, porque se ha hecho todo dentro de lo que marca la ley, y además, porque se ha ido ajustando a las necesidades del capital.

---

<sup>127</sup> <https://www.0223.com.ar/nota/2015-3-3-quienes-estan-detras-del-millonario-negocio-de-los-balnearios>. Consultado el 15 de mayo de 2020)

De esta forma la capacidad de gestión de obras y servicios se ve perjudicada por el desprendimiento de Bienes Comunes como activos y, por no recaudar ingresos públicos, sea por las eximiciones de obligaciones y cobro de deudas, tal como señaló al exsecretario Mourelle.

Se agrega que el estado municipal, aunque tiene controles cruzados, no los aprovecha; cada dependencia funciona de manera autónoma respecto al resto de la administración central y del Concejo Deliberante, es decir, el área de Planeamiento está de un lado, por otro está el EMTUR, por otro Economía y Hacienda, por otro Desarrollo Social, sin coordinación ni articulación.

Si no, no se podría comprender la no planificación de una concesión próxima a vencer, o ya vencida, como señaló MT.

¿Cómo se resuelve este déficit administrativo?

La resolución le correspondería al Departamento Ejecutivo que tiene capacidad de negociación, para interactuar de manera directa con los concesionarios, pero esto podría ser entendido o asociado a nepotismo; más aún, cuando tiene la libertad para dilatar los tiempos, resolviendo con discrecionalidad la extensión de plazos, u otorgando precariedad en los permisos; tiempo que les permite proyectar en otros términos cómo materializar la continuidad, sea mediante el intercambio de supuestos beneficios que cedería el privado al estado, al favorecer la adjudicación.

Sin caer en la tentación absolutista in extremis como la que tenía el rey sol de Francia, Luis XIV a quién se le atribuye la frase *el estado soy yo*, en la entrevista a GP, surge claramente ese mensaje, cuando lo expresa en primera persona: *Si yo tengo solamente un playón y cuando genero una inversión, reconstruyo un patrimonio histórico y donde tengo el playón tengo más de mil personas trabajando directa o indirectamente, yo creo que logré el equilibrio entre una inversión de interés privado y un interés social. Si, yo tomé la decisión, yo la tomé.*<sup>128</sup>

Aunque en su discurso ambiguo reconozca que, *Si se terminó la concesión y se prorroga, lo único que se hace, es seguir transfiriendo resultado económico y no hay nuevos resultados sociales, no hay nuevo atractivo, no hay nueva obra, no hay más trabajo.*

O como expresa MT, cuando *el privado pide, el municipio acepta y el concejo convalida, o sea que no hay nada fuera de la ley, es todo legal. Bueno ahí me parece que el estado le falta accionar con un poco más a favor de la gente que no es usuaria de la playa.*<sup>129</sup>

Nuevamente parafraseando a Luis XIV, el capital juega también con que *el privado soy yo*, tal como surge del diálogo entre CP y otro de Playa Grande: *Carlos, te habla Manolo, ¿quierés comprar los balnearios? Si. Bueno, te vendo dos.* O éste otro diálogo con otro concesionario de Playa Varese: *Bien Juan (se refiere a Garivoto, exdiputado), si vos me permitís yo avanzo. Ni un*

---

<sup>128</sup> Entrevista realizada a GP, el 10-12-2019

<sup>129</sup> Entrevista realizada a MT, el 15-4-2020

*problema, metele. Ni una objeción, ni una coima, ni un arreglo, nada, pero nada; no puedo decir nada de ellos.*

Porque las concesiones no se pueden vender, ni transferir, sin la intervención del estado; lo mismo que ocurre con las locaciones particulares, en las que un inquilino no puede subalquilar, ni tampoco transferir el alquiler del bien sin intervención del propietario; ya que *la sublocación solo se autoriza si no hay pacto en contrario, pero aun así el locatario debe seguir un procedimiento que consiste en comunicar al locador por medio fehaciente su intención de sublocar indicando nombre y domicilio del potencial sublocatario y el destino que le asignará al inmueble.*<sup>130</sup>

El *cercamiento de bienes comunales para el despojo a la Comunidad* definió la *acumulación primitiva* que cumplió un rol específico como fundamento de la generación y desarrollo del capitalismo; ya que para el régimen *del capital presupone el divorcio entre los obreros y la propiedad sobre las condiciones de realización de su trabajo* (Marx, 1986; 608). Proceso que no culminó, ya que se reitera y reproduce mediante la *silenciosa compulsión de las leyes económicas*.

La potencial reducción de la distancia entre productores y sus condiciones sociales de existencia, producida por las luchas históricas, exigió a que el capital reactualizara sus estrategias en los procesos de acumulación originaria, para profundizar los mecanismos de cercado, de privatización y mercantilización de Bienes Comunes, produciendo además la pérdida de los derechos colectivos, hasta la depredación de la naturaleza, definida como un *recurso* a explotar.

Lo que se desprende de la investigación, es que este proceso ha continuado, no se detuvo y se sigue produciendo, dando lugar a una *acumulación reiterada*, pero esta vez, en calidad de *doble despojo por desposesión de Bienes Comunes*, ya que el estado primero es despojado de Bienes Comunes que pueden ser tomados como fuente de ingresos y rentas por un lado, pero también y en forma simultánea, son despojados los trabajadores y la comunidad al restringir la posibilidad y capacidad de acceso libre, irrestricto y el uso gratuito.

Cuando señalamos, la recuperación de la potestad de los bienes concesionados, vencido el plazo de la concesión, es como un fetiche, fabricado discursivamente para convencer y tranquilizar a la Comunidad, que el estado no se está desprendiendo de ellos. Como señala MT, *las concesiones son de tan largo plazo, hace que se confunda la propiedad privada con la pública, y me parece que es algo natural de alguien que está 20 años, o 15, o 18 o 30 en el mismo lugar. Yo creo que muchos*

---

<sup>130</sup> Código Civil y Comercial de la Nación, Sección 5º, artículo 1214 Recuperado en <http://servicios.infoleg.gov.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/235975/norma.htm#22>. Consultado el...

*concesionarios deben pensar ese lugar como su casa, porque lo hicieron, están 30 años, me parece que es un proceso casi natural.*<sup>131</sup>

Los concesionarios actúan y se presentan en sociedad como propietarios del territorio sin tener la necesidad de pagar por él, ni realizar un contrato de compraventa.<sup>132</sup>

De allí que realizo el señalamiento sobre la percepción social de los derechos sobre el bien concesionado. El derecho real de propiedad del suelo sigue siendo estatal, pero se *desmaterializa* frente a los derechos transferidos de posesión y uso, con plazos de vencimiento que se renuevan, y como hemos visto, llegan a superar la vida biológica de quién los otorgó y los que le siguen.

Esto lo hemos podido visualizar en otros procesos urbanos locales y otras localidades, como las concesiones del Club Náutico y el Golf Club Mar del Plata, el predio de Palermo, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde se asienta la Sociedad Rural desde principios del siglo XX.

Calculando el tiempo de ocupación que tendrán los balnearios de La Perla, nos lleva a la conclusión que la concesión será continúa entre 1987 y 2056, o sea 70 años.

Previo a la entrega de los Bienes Comunes, se produce otro despojo que no es menor por su dimensión simbólica, ya que lo que primero se enajena, es *el control social sobre los bienes*, lo que se explica con el cambio de categoría de los Bienes Comunes bajo control de la Comunidad al transformarse en Bienes Comunes bajo control del estado, y más precisamente, del ejecutivo.

Luego se produce el cambio de la percepción social y la disposición pública que, a partir de la concesión, el acceso será restringido a los clientes, que puedan pagar para usufructuarlos.

La expropiación de Bienes Comunes produce el efecto reflejo en una sociedad consumista, a la que se le ha creado un objeto de deseo.

Es el capital el que fomenta y promueve ese *deseo* en la Comunidad, *El objeto de arte —de igual modo que cualquier otro producto— crea un público sensible al arte, capaz de goce estético. De modo que la producción no solamente produce un objeto para el sujeto sino también un sujeto para el objeto. La producción produce, pues, el consumo, 1] creando el material de éste; 2] determinando el modo de consumo; 3] provocando en el consumidor la necesidad de productos que ella ha creado originariamente como objetos; en consecuencia, el objeto del consumo, el modo de consumo y el impulso al consumo.* (Marx, 2008; 292)

---

<sup>131</sup> Entrevista realizada a MT el 15-4-2020

<sup>132</sup> El Código Civil, en su artículo 1123, define que “Hay compraventa si una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio cierto en dinero.” Se puede consultar en <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/235975/norma.htm#10>. (Consultado el 15 de mayo de 2020).

Este doble reflejo se observa en los balnearios privados, cuando el cliente consumidor accede mediante el pago del alquiler de las instalaciones por un período de tiempo, que incluye una parcela de arena en la que dispone una carpa o sombrilla que le da sombra y le permite resguardar sus pertenencias en casilleros individuales en los vestuarios privados con baño.

El pago de un alquiler adicional le dará derecho para acceder al uso de piletas recreativas y lugares de estacionamiento (cubiertos o descubiertos).

La característica que iguala a clientes-usuarios, es que la distinción se da sólo con la vestimenta de ingreso, los muebles que disponen y en menor medida por la capacidad de consumo de lo que consumen, sea en las carpas y sombrillas y en los bares y restaurantes.

Lo que no se distingue en el *balneario privado* son los diferentes capacidades y status profesionales, culturales y patrimoniales, estableciéndose un relativo plano de igualdad.

Esta situación también puede ser visualizada por otros usuarios, residentes o turistas, desde la arena pública, exterior al balneario, en donde se expresa la diferencia por los inferiores servicios de equipamiento provistos por el estado y las obligaciones de los concesionarios privados.

Esto produce un sentido de homologación del consumo de los bienes expuestos, por diferentes y desiguales sectores sociales, unos acceden pagando y otros deseando poder acceder desde la rambla.

Se logra un *consenso tácito*, no impuesto por la fuerza, al naturalizarse la situación, aunque con acotados reclamos de la comunidad para que liberen la arena seca para el uso público.

Es la carga simbólica de lo que representa *pertenecer* a un sector social con mayor capacidad económica que les permite disponer de un *club de playa privado* (su club), pero compartiendo el mismo ambiente marítimo: unos dentro de un balneario con piletas, vestuarios, arena seca y servicios, y otros sentados en una playa pública, sin baños, sobre arena húmeda y sin servicios.

La metodología de concesionar territorio y Bienes Comunes a sectores privados debería cumplir una función social, equiparando a la sociedad al restituir el despojo, en obras y servicios para las zonas de la ciudad desatendidas por el estado; operando como resultado de la participación e inversión pública y no como una expropiación desigual de lo urbano.

Una gestión democrática de la ciudad debería ser el fundamento discursivo de toda planificación urbana participativa, incluyente y endógena, aprovechando las herramientas existentes y los *significantes vacíos*, como por ejemplo el *Plan Estratégico Municipal*, promovido como espacio plural institucionalizado de participación directa, para el diseño, ejecución y control de gestión.

El *Régimen de las Iniciativas Privadas*, debería reformularse, interviniendo el Concejo Deliberante y la participación de la ciudadanía para modificar la legislación y adecuar la normativa

a aplicar, de manera que estas intervenciones se promuevan desde el estado en el marco del proceso de una planificación estratégica participativa, privilegiando la defensa de los Bienes Comunes.

Debería incluir, antes que excluir, la competencia y la *transparencia activa* de la información pública, a través de Concursos de ideas, de Proyectos, de Obras; la Solicitud de Información, de Productos y la especificación de Insumos técnicos. Para que las Licitaciones Públicas y las adjudicaciones tuvieran como mecanismo válido la participación del estado individual o asociado con la comunidad habilitada para realizar el control de gestión de la construcción de la ciudad.

El *embrujo* del capitalismo en el que estamos inmersos es un misterio a develar que no es un secreto, pero se nos oculta. Está en el origen del proceso de expropiación de Bienes Comunes por grupos privados; está en las formas que adopta y cómo logra transformarse en bienes de propiedad privada, sin solución de continuidad.

Es así como las *plusvalías urbanas*, y la *captación de rentas diferenciales comerciales*, se diluyen dentro de supuestas inversiones de riesgo que encubren las *sobre ganancias empresariales*.

Es la idea que invoca el supuesto desarrollo neoliberal que encubre el despojamiento de una responsabilidad gubernamental-pública-social. Allí está el *nudo gordiano*, que, como relata la historia de Alejandro Magno, es imposible desatarlo, sólo hay que cortarlo radicalmente.

Sólo mediante otra mirada crítica y atenta, para que con la participación y el protagonismo de la comunidad se transmita el mensaje de cambio como corresponde.

Es nuestra obligación de compromiso ciudadano-profesional, transmitir y confrontar ideas y propuestas sobre el *Derecho a la Ciudad y al Hábitat*; sobre la necesidad de la *Reforma Urbana* y la potestad del estado para la producción de suelo urbano.

Avanzar sobre estos temas permitirá ordenar y reorientar el sistema financiero especulativo hacia inversiones productivas; para producir el postergado —pero también negado— *resarcimiento social* que se obtenga mediante la captura y *recuperación de plusvalías urbanas*, y con la utilización de Bienes Comunes, en la *otra cara de la ciudad*.

Parafraseando la tesis 11 sobre Feuerbach, cuando Marx sentenció hace 175 años, que *los filósofos no han hecho más que interpretar de diversos modos el mundo, pero de lo que se trata es de transformarlo*.

Y esa es la tarea que elegimos; que, con el compromiso ético universitario, nuestros trabajos y prácticas sociales colaboren al proceso de recuperación de *los Bienes Comunes expropiados a la Comunidad de Mar del Plata-Batán*.

## Epílogo.

### Las Iniciativas Privadas que todavía no fueron...

Esta investigación no tiene como objetivo ser otro texto académico para ser archivado, ni tampoco olvidado en alguna biblioteca, ni busca terminar en el fondo del *cubo de la historia*.

Como parte de la ciencia aplicada, se presenta para hacerse visible y se ofrece para la defensa y protección de los Bienes Comunes, frente a la metodología de *cercado para la acumulación por despojo de bienes urbanos* que se mantiene y reitera a lo largo de los años.

De allí que, luego de describir la metodología y las formas utilizadas en tres procesos urbanos realizados, y hasta que la Comunidad no logre modificar el *Régimen de la IP y de las Concesiones Públicas*, propongo continuar el debate, pero no sobre las IP realizadas, sino sobre las que esperan en tinieblas y que se irán presentando cuando las condiciones políticas lo permitan.

Comienzo con la IP presentada al intendente Carlos Arroyo en 2016, cuyo título de presentación nos remite a otras similares: “Paseo del Golf Club”.<sup>133</sup>

El Golf Club Mar del Plata se inauguró en 1900, fundado sobre 27 hectáreas de terrenos públicos aluvionales de Playa Grande, propiedad de la Provincia de Bs. As., que fueron transferidas a la Municipalidad de General Pueyrredón en noviembre de 2000.

Se trata de territorio público, ubicado entre las calles Formosa, Alem, Boulevard Marítimo P. P. Ramos y Av. J. B. Justo, donde en la manzana lindera que se compró, se construyó la sede social de la “Asociación Civil Mar del Plata Golf Club”, la que tiene el *uso, explotación y preservación del inmueble*, otorgado por Concesión pública con vencimiento en 2031.<sup>134</sup>

Tal como hemos venido analizando, éste Bien Común es objeto de una *acumulación reiterada por despojo* desde fines del siglo XIX, en la que el estado provincial primero y luego el municipal, utilizando como fundamento discursivo, que el bien sigue siendo público, que el estado es titular de dominio del suelo y que cuando se requiera, el bien se revertirá como bien del estado municipal.

El bien común debía pagar un canon anual de diez mil dólares (u\$s 10.000 pesificados) y realizar una inversión mínima de ciento cincuenta mil pesos (\$ 150.000 a valores constantes) en obras de mantenimiento y mejoras en el inmueble y para la realización de la actividad deportiva de acceso exclusivo a sus socios.

---

<sup>133</sup> <https://www.0223.com.ar/nota/2016-12-17-presentaron-el-proyecto-paseo-del-golf-de-playa-grande>. (Consultado el 18 de julio de 2020).

<sup>134</sup> <https://www.eldia.com/nota/2000-11-20-fue-transferido-el-club-de-golf-marplatense>. (Consultado el 18 de julio de 2020).

Por ello se “*condonaron las deudas por tasas y servicios existentes sobre dicho inmueble con esta Municipalidad*”.<sup>135</sup>

La IP presentada operaría desde el bien concesionado sobre el espacio público lindero, utilizando la vereda sobre calle Alem, bajo una metodología similar a la utilizada en los balnearios de "La Perla".

El debate sobre la concesión vitalicia de las tierras del golf, y la ausencia de una planificación estatal en la zona, permitió ingresar una IP, cuyo fin es congelar la discusión en base a lo propuesto por el iniciador y, obtener derecho de privilegio y preferencia para capturar otro Bien Común sin costo previo sobre el suelo y sin resarcimiento social, según la ordenanza 14.404 y Convenio.<sup>136</sup>

Para la adjudicación se realizarán todos los pasos que establece el *Régimen de IP*, incluso hasta llegar a la Licitación Pública que establecen las ordenanzas en las que - como ha ocurrido - se presentarán sólo los iniciadores, o tal vez puedan utilizar un *interesado muleto*, al que podrían dejar fuera de la competición por *fallas formales*, o simplemente por la cláusula de la *preferencia*,

La IP busca mostrar la preocupación del Golf club por la seguridad pública, en vista del incidente ocurrido en 2014, cuando el golpe de una pelota dejó casi ciega a una arquitecta que caminaba por la vereda.

Los argumentos que justificarán esta nueva entrega de Bienes Comunes, integrados por espacio y patrimonio público, se apoyarán en el clásico discurso de "la necesidad de revalorizar el sector en estado de abandono"; que "el estado municipal no pondrá dinero"; que "hay que incentivar la creatividad y versatilidad privada"; y "atraerá inversiones a la ciudad y generará puestos de trabajo".

En octubre de 2012 se sancionó la Ordenanza 21040, que modificó indicadores urbanísticos en la zona de Alem, entre Roca y Almafuerde, permitiéndose mayor capacidad de edificación, altura y otros usos comerciales, a cambio que los propietarios beneficiados realizaran una *compensación urbanística* a favor del municipio dirigida a la puesta en valor del portal y el muro perimetral externo del cementerio de la Loma (declarado de interés patrimonial por las ordenanzas 9.564, 10.075) y obras de infraestructura y equipamiento del espacio público del barrio Playa Grande.

Hasta la fecha, pese a que se han construido edificios en torres en la zona, no se ha realizado ninguna obra de mejora en el sector, lo que cumple otro de los puntos del protocolo de enajenación de Bienes Comunes: *el estado de abandono y falta de inversiones*.

---

<sup>135</sup> <https://quedigital.com.ar/sociedad/criticas-y-pedido-de-informes-por-subsidio-al-mar-del-plata-golf-club/>. Consultado el...

<sup>136</sup> <https://www.concejomdp.gov.ar/biblioteca/docs/o14404.html>. (Consultado el 18 de julio de 2020).

El estado y la comunidad deberían analizar la necesidad urbana de un desarrollo de este tipo, la exigencia comercial, la oportunidad y el emplazamiento elegido. La decisión no puede responder a un interés mercantil, encubierta con una urgencia turístico-comercial, postpandemia.

La comunidad merece ser feliz en otro tipo de ciudad, que no sea utilizada como una mercancía, pensada y diseñada por el capital. Alcanzarla sólo se logrará achicando la distancia que separa la conjunción del conocimiento académico con el de la Comunidad involucrada y movilizada.

Cuando estamos cerrando esta presentación, actores sociales de la ciudad desafían el status quo, al movilizarse en defensa del espacio público de valor histórico patrimonial, identificado como la Plaza del Agua, que comienza a ser apetecida por otra Iniciativa privada.<sup>137</sup>

Otros actores reivindican la necesidad de liberar arena y playas públicas de carpas y sombrillas privadas<sup>138</sup> y otras buscan que la transparencia activa en la información pública sea legislada, por lo que buscan que el Concejo Deliberante sancione las ordenanzas respectivas.<sup>139</sup>

Muchos Bienes Comunes fueron —y son— mercantilizados...

Pero nada está perdido.

---

<sup>137</sup> <https://quedigital.com.ar/cultura/no-a-la-privatizacion-de-la-plaza-del-agua-una-protesta-virtual-y-el-desacuerdo-de-ex-funcionarios/>. (Consultado el 18 de julio de 2020).

<sup>138</sup> <https://quedigital.com.ar/sociedad/una-nueva-movilizacion-por-las-playas-publicas-y-contra-la-privatizacion-en-mar-del-plata/>. (Consultado el 18 de julio de 2020).

<sup>139</sup> <https://quedigital.com.ar/sociedad/playas-publicas-en-medio-de-los-reclamos-insisten-en-transparentar-las-concesiones/>. (Consultado el 18 de julio de 2020).

## BIBLIOGRAFÍA

- ALVAREZ, A. (1991), *Mar del Plata. Una historia urbana*. Buenos Aires: Fundación Banco de Boston.
- BIELSA, Rafael (1955), *Ciencia de la Administración*. Roque Depalma Editor. Buenos Aires.
- BERTONCELLO, R. (2006), *Turismo, territorio y sociedad. El mapa turístico de la Argentina*. Recuperado de <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/ediciones/lemons/18berton.pdf>
- BÖCKER ZAVARO, R. y BRUNET ICART, I. (2005), *La gestión estratégica de las ciudades. El caso de una ciudad media de Suramérica: Mar del Plata (Argentina)*. Tesis Doctoral, Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales; Universidad Rovira i Virgili, mimeo.
- BOURDIEU, P. (1993), *Espíritus de estado. Génesis y estructura del campo burocrático.* Recuperado de <http://www.uruguaypiensa.org.uy/imgnoticias/1042.pdf>
- BOURDIEU, P. (1994), *Razones prácticas. Sobre la teoría de la acción*. Ed. Anagrama, Barcelona.
- BOURDIEU, P. (2004), *El oficio del sociólogo. Presupuestos epistemológicos*. Siglo XXI. Buenos Aires.
- BOURDIEU, P. & WACQUANT, L. (1995), *Respuestas por una Antropología Reflexiva*. Grijalbo. México.
- CALAFELL, J. E. (1996), *Teoría general de la Concesión*. Revista Jurídica, México. Recuperado de <Enfile:///C:/Users/Usuario/Desktop/Teor%C3%ADA%20general%20de%20la%20concesi%C3%B3n.pdf>
- CARMAN, M. (2011), *Las trampas de la naturaleza. Medio ambiente y segregación en Buenos Aires*. Fondo de Cultura Económica, Buenos Aires.
- CASTELLS, M. (1978), *La Cuestión Urbana*. Editores Siglo XXI, SA, México.
- CICALESE, G. (2001), *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*. Recuperado de [http://nulan.mdp.edu.ar/83/1/FACES\\_n12\\_49-73.pdf](http://nulan.mdp.edu.ar/83/1/FACES_n12_49-73.pdf)
- CONFALONIERI, M. (2013), *El Candidato: Vida pública y privada de Daniel Scioli*. CABA, Planeta SAIC.

- DI VIRGILIO, M. - Compilación (2011), *La cuestión urbana interrogada. Transformaciones urbanas, ambientales y políticas públicas en Argentina*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- DUSSEL, E. (1988), *Hacia un Marx desconocido. Un comentario de los Manuscritos del 61-63*. Recuperado de <http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/otros/20120329094702/marx.pdf>
- FERNANDES, B. M. (2005), *Movimientos socio territoriales y movimientos socioespaciales. Contribución teórica para una lectura geográfica de los movimientos sociales*. Recuperado de <http://web.ua.es/en/giecryal/documentos/documentos839/docs/bmfunesp-5.pdf>
- FOUCAULT, M. (2010): *Las palabras y las cosas. Una arqueología de las ciencias humanas*. Siglo XXI editores, Buenos Aires.
- FOUCAULT, M. (2012), *El poder, una bestia magnífica. Sobre el poder, la prisión y la vida*. Siglo XXI Editores, Buenos Aires.
- FOUCAULT, M. (2012), *El orden del discurso*. Tusquets Editores, Buenos Aires.
- GAGO, V. (2014), *La razón Neo-liberal. Economías barrocas y pragmática popular*. Tinta Limón ediciones, Buenos Aires.
- GOROSTEGUI, B. (2007), *Régimen Nacional de Iniciativa Privada, en Cuestiones de Contratos Administrativos, en homenaje a Julio Roberto Comadira*. CABA, Ediciones RAP.
- GUTIERREZ, A. B. (2012), *Las prácticas sociales. Una introducción a Pierre Bourdieu*. Eduvin, Villa María.
- HARDOY J. & MORENO O. (1972), *Primeros pasos de la reforma urbana en América Latina*; Revista EURE; volumen II- número 4, marzo.
- HARVEY, D. (2003), *El nuevo imperialismo*. Buenos Aires, Akal. Recuperado de [https://books.google.com.ar/books/about/El\\_nuevo\\_imperialismo.html?id=2LfhY75vap0C&printsec=frontcover&source=kp\\_read\\_button&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.com.ar/books/about/El_nuevo_imperialismo.html?id=2LfhY75vap0C&printsec=frontcover&source=kp_read_button&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false).
- HARVEY, D. (2008), *El derecho a la ciudad*; documento de Hábitat International Coalition. Recuperado de <http://www.hic-net.org/content/david%20harvey.pdf>
- HARVEY, D. (2011), *El derecho a la ciudad*; documento de La revue internationale des livres & des idées n° 9. Recuperado de <https://translate.google.com.ar/translate?hl=es&sl=fr&u=http://www.revuedeslivres.onoma6.com/articles.php%3FidArt%3D307%26PHPSESSID%3D6f83eb4b63b3da0ba55d12d5e2fa93c6&prev=search>

- HERZER H. & PÍREZ P. & RODRÍGUEZ C. (1994), *Modelo teórico-conceptual para la gestión urbana en ciudades intermedias de América Latina*; CEPAL/ CNUAH; Chile.
- HERZER, H. (2008), *Con el corazón mirando al sur: Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Espacio Editorial.
- JANOSCHKA, M. (2016), *Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina*. Revista INVI, 31(88), 27-71
- JARAMILLO GONZÁLEZ, S. (2003), *Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías*, Recuperado del extracto del documento preparado para el CIDE-Universidad de Los Andes y el Lincoln Institute of Land Policy.
- JARAMILLO GONZÁLEZ, S. (2008), *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Ed. Uniandes Kimpres Ltda. Colombia.
- LEFEBVRE, H. (1983), *La revolución urbana*. Alianza, Madrid.
- LEFEBVRE, H. (1978), *El derecho a la ciudad*. Recuperado de [http://www.mediafire.com/file/n7ro5arx5a65n4o/El\\_derecho\\_a\\_la\\_ciudad.pdf/file](http://www.mediafire.com/file/n7ro5arx5a65n4o/El_derecho_a_la_ciudad.pdf/file).
- MARIANO CECILIA (2000); “Actores y prácticas económicas en las tierras rurales de Mar del Plata, 1874-1910”; ponencia presentada al VI Congreso Argentino de Antropología Social, UNMDP, Mar del Plata; septiembre.
- MARX, C. (1986), *El Capital. Crítica de la economía Política*. Tomos I y III. Fondo de Cultura Económica. México.
- MARX, C. (1992), *Historia crítica de la teoría de la plusvalía*. Tomo I y III, Fondo de Cultura Económica. México.
- MARX, C. (2008), *Contribución a la crítica de la Economía Política*. Siglo XXI Editores. Recuperado de [http://pdfhumanidades.com/sites/default/files/apuntes/92\\_Marx\\_Contribuci%C3%B3n-a-la-cr%C3%ADtica.pdf](http://pdfhumanidades.com/sites/default/files/apuntes/92_Marx_Contribuci%C3%B3n-a-la-cr%C3%ADtica.pdf)
- PISERCHIA, R. O. (1994), *Las Concesiones de Servicios Públicos en la Reforma del Estado*. Recuperado de <https://ar.ijeditores.com/articulos.php?idarticulo=27551&print=2>
- MERTEHIKIAN, E. (1992), *La iniciativa privada en la concesión de obra y de servicios públicos*. CABA, Alfa Beta SA.
- MERTEHIKIAN, E. (1996), *La iniciativa privada en la concesión administrativa*. Recuperado en [http://eduardomertehikian.com/media\\_/47.pdf](http://eduardomertehikian.com/media_/47.pdf)
- MUÑOZ (h), R. A. (2009), *La iniciativa privada como instrumento de desarrollo infraestructural en la Argentina: a la luz del decreto n° 966/2005*. CABA, Primera Clase Impresiones.

- NIETZ, R. (2013), *Alambre de púas. Una ecología de la modernidad*. Buenos Aires, Eudeba
- NÚÑEZ, Ana (2000). *Morfología social. Mar del Plata, 1874-1990*. Tandil, Argentina: Ed. Grafikart.
- PIREZ, P. (1995), *Agentes sociales y gestión de la ciudad*. Ciudades, Red Nacional de Investigación Urbana, Año 7, n° 28. México. Recuperado de <http://www.rniu.buap.mx/edit/revistas/revistas1.php>  
[http://www.cedet.edu.ar/Archivos/Bibliotecas/pirez\\_agentes.pdf](http://www.cedet.edu.ar/Archivos/Bibliotecas/pirez_agentes.pdf)
- PORTILLO, A. (1991), *Ciudad y Conflicto. Un análisis de la urbanización capitalista*. Montevideo, Ed. Espacio.
- ROGGERONE, S. M. (2015), *Lo saben, pero lo hacen*. Slavo Žižek; y la persistencia de la crítica de la ideología. Recuperado de <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/71139>
- SALAZAR, C. E. (2012), *Irregular. Suelo y mercado en América Latina*. México DF: El Colegio de México. Solar, Servicios Editoriales, SA.
- SANTOS, Boaventura de Sousa (2007), *Más allá de la gobernanza Neo-liberal: el Foro Social Mundial como legalidad y política cosmopolitas subalternas*, en Svampa, Maristella (2008) *Argentina: una cartografía de las resistencias (2003-2008)*. Recuperado de <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/osal/osal24/02svampa.pdf>
- SMOLKA M. & FURTADO F. (2001), *Ensayo introductorio: recuperación de plusvalías en Latinoamérica: ¿bravura o bravata?*, en Smolka M. y Furtado F. (ed); *Recuperación de Plusvalías en América Latina. Alternativas para el desarrollo urbano*; Instituto de Posgrado e Investigación/Pontificia Universidad Católica de Chile y Lincoln Institute of Land Policy; Eurelibros.
- TOPALOV, Ch. (1979), *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*. Edicol. México. Recuperado de [http://institutoestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion\\_Mercados/Documentos\\_Cursos/Urbanizacion\\_Capitalista-Topalov\\_Christian-1979.pdf](http://institutoestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Urbanizacion_Capitalista-Topalov_Christian-1979.pdf)
- VARGAS JIMÉNEZ (2012), *La entrevista en la investigación cualitativa: nuevas tendencias y retos*: Revista Calidad en Educación N° 3 - Universidad Nacional, Costa Rica. Recuperado de [http://biblioteca.icap.ac.cr/BLIVI/COLECCION\\_UNPAN/BOL\\_DICIEMBRE\\_2013\\_69/UNED/2012/investigacion\\_cualitativa.pdf](http://biblioteca.icap.ac.cr/BLIVI/COLECCION_UNPAN/BOL_DICIEMBRE_2013_69/UNED/2012/investigacion_cualitativa.pdf)
- VERTIZ, F. (2016), *La intervención estatal en la producción de la ciudad. Conformación y orientación de la política urbana en el partido de La Plata (2003-2014)*. Recuperado de <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/53575>

- WEBER, M. (2008), *Historia agraria romana*. Fer Fotocomposición, Akal. Madrid, España. Recuperado de <http://es.scribd.com/doc/166841207/Weber-Max-Historia-Agraria-Romana>.
- WEBER, M. (2012), *Sociología del poder. Los tipos de dominación*. Madrid. Alianza.

## ANEXOS

### DESGRABACIÓN DE ENTREVISTAS

Para facilitar a lectura, a cada uno de los entrevistados los identifiqué utilizando las iniciales de sus nombres y apellidos como código: 1. Marín Colombo = MC, realizada el 25 de noviembre de 2019 - Carlos Pilaftsidis = CP, realizada personalmente el 3 de diciembre de 2019 – Gustavo Pulti = GP, realizada personalmente el 10 de diciembre de 2019 – Hernán Mourelle = HM, realizada personalmente el 18 de septiembre de 2019 – Julio Almeyda = JA, realizada por video llamada el 9 de abril de 2020 – Marcelo Tovar = MT, realizada por video llamada el 15 de abril de 2020.

Las respuestas las agrupé en base a las siguientes categorías: Política y Economía; Rol del estado; Bienes Comunes, Urbanos, Sociales; Planificación urbana; Rol de las Concesiones; Las Iniciativas Privadas; Participación del Privado; Retribución al estado, Comunidad, Canon; Los Concesionarios; Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage; Centro Cultural Estación Terminal Sur; Playa La Perla, Plaza España.

#### **Política y Economía.**

**MC.** Inició con una manifestación espontánea: *Quiero aclarar que soy liberal, vivo como liberal y actúo como liberal. Mi ideología política y mis prácticas de vida y el respeto porque otros hagan lo que les parezca dentro de cierto orden, son propios del liberalismo en la aplicación de instrumentos jurídicos. Eso lo quiero aclarar porque estamos hablando de un instrumento que está muy vinculado a las relaciones entre el sector privado y el sector público y yo tengo una ideología que es favorable a que esa relación sea incremental.*

*Hacia tiempo que me quería ir de la municipalidad, había trabajado 20 de años ahí. Porque me gusta la actividad privada. La verdad son tres datos: Uno, me gusta la actividad privada, me gusta trabajar con empresas que están relacionadas con el sector público me gusta estar de ese lado a y yo no estaba en ese lado, estaba desde el otro*

**CP.** Señaló en la charla previa que confiaba que el movimiento nacional y popular recién asumido a nivel nacional y provincial, iba a realizar una buena gestión, aunque nada sencilla por las deudas recibidas. Aclaró que tenía dudas sobre la gestión municipal, por entender que sería continuidad con la anterior. *Arroyo es un buen tipo, muy buen tipo, nada más, ¿qué podés decir? La gente que estaba alrededor de él no servía para nada. Me dio lástima, pobre viejo, porque la verdad, era un tipo que podría haber cambiado algo de lo que todos queremos. Volver a la ética y*

la moral, el saludo, el respeto. Yo cuando estuve con él, le dije doctor, yo estuve de acuerdo con lo que usted propone, pero hay que ser más firme, hay que encararlo en serio.

**GP.** Se definió como *militante del campo social y del campo popular. Un desarrollista que cree en la intervención del estado, que cree en la planificación por parte del estado y la fijación de prioridades por parte del estado. El estado debe buscar un equilibrio y una intervención que reconduzca la inversión hacia los lugares de interés social. Descreo absolutamente de las leyes del mercado y del beneficio social que pueden tener las leyes del mercado.*

**HM.** *Yo me fui porque no me iba a quedar si el Intendente seguía pagándole a los concejales plata por fuera del presupuesto aprobado por la Legislatura de la Provincia de Buenos Aires que bajó del 3 al 2% que era de 200 millones, y los concejales siguieron con el 3% y gastaron 300 millones. Hubo una malversación de fondos públicos de 100 millones; yo no me iba a quedar a malversar la plata de los marplatenses.*

**MT.** *No te olvides que quien te hizo esa reflexión es un político, yo te hablo como técnico. Es decir, uno puede estar de acuerdo o no, pero el discurso político es distinto, yo me manejo y todo lo que te digo está demostrado en papeles, es decir, vos venís a pedir algo o cualquier ciudadano que se acerque a pedir una explicación, porque yo lo puedo justificar mediante un expediente, con papeles. El político tiene un discurso que va más allá de los papeles, y se le escapan un montón de estos tecnicismos, a pesar de que es una decisión política el hecho de recaudar...*

### **Rol del estado.**

**MC.** *El estado es la organización de la ciudadanía que se manifiesta, se expresa a través de sus gobernantes, y los gobernantes son circunstanciales, van cambiando. Detrás de los gobernantes a veces hay grupos de poder y entre esos grupos de poder que puede estar preponderantemente en el sector público y preponderante en el sector privado que tienen que establecer políticas a largo plazo: transgeneracionales, trans gubernamentales. El estado tiene que mediar entre el resultado que busca y lo que finalmente ocurre con esa inversión.*

*Yo entiendo que en nuestro país donde está claramente demostrado que el estado es ineficaz, que los gobiernos que han pasado han sido ineficientes ineficaces en la gestión de esos Bienes Comunes y en la prestación de esos servicios públicos es conveniente permitir que la creatividad, o el financiamiento, mantenimiento, prestación de esos servicios o la gestión de esos bienes quede en manos del sector privado; porque además es lo que genera riqueza, cuando está bien encauzado genera redistribución, por eso me parece que tiene que ser pública la concesión.*

*En algunos casos es un posicionamiento político puro esto, es conveniente o es necesario que sea el estado el que presta ese servicio, no sólo que ejecute la obra, eso es discutible, pero no que*

*esté prestando servicios turísticos en una ciudad balnearia o que esté haciéndose cargo de un depósito fiscal cuando pueda haber un privado que lo haga.*

*La administración pública tiene 3 tipos de actuación preponderantes, lo que se llama actividad de policía, es decir, crear normas que lo hacen los cuerpos deliberativos o legislativos, regulaciones y controlar que esas regulaciones se cumplan se denominan poder y actividad de policía, por un lado, la otra es fomento o ayudas públicas, dar subsidios, generar programa de financiamiento para vivienda sociales o becas escolares. Son las tres actuaciones: regulación, policía y fomento.*

*Por un viaje que hice por temas laborales, aproveché para estudiar algunas cositas vinculados con esto en otros lugares, y los sistemas que hay, que acá se pueden llamar de Toma o Captura de Valorizaciones Inmobiliarias, por captación de plusvalías. En los países más capitalistas del mundo esos sistemas funcionan y se le captura un pedazo de esa riqueza que por una ordenanza municipal o por una obra de infraestructura que paga toda la ciudadanía se le transfiere al propietario del suelo, sin hacer nada, tomando un te en su casa, y esa riqueza va destinada a financiar obras colectivas.*

*Hay un ser nacional, algo cultural, que en Argentina tiene mucha inclinación que muchas actividades y muchos bienes sean públicos, nacionales, estatales y gratuitos.*

**CP.** *Su concepto surgió a partir de hablar de su participación en varias licitaciones. Cuando tenés el estado es una cagada; es un elefante que lo tenés adentro de un bazar. No, ni en pedo, nunca, nunca, me asociaría, porque no tiene agilidad el estado. Lo que tiene que hacer el estado es poner el lugar, vos como privado ofrecés. El rol del estado ahí queda como en un segundo plano.*

*Después que está adjudicado debe controlarlo, de control, nada más. Que estén todas las obras bien, que esté todo pintado, que esté todo funcionado, que no esté nada deteriorado, y si no te empiezan a intimar. Es como un consorcio, por eso en La Perla y Playa Grande armamos un consorcio, y en Varese estamos nosotros solos, una sociedad. Ah, claro, estado y nosotros, también.*

**GP.** *Se diferenció a través de que el estado tiene que intervenir, fijar prioridades, tiene que arbitrar, tiene que controlar, tiene que mediar. Esa concurrencia tiene que ver con qué prioridad pone el estado. Creo que la definición más importante del estado, por lo cual los privados muchas veces se molestan, es que tiene que poner las reglas, tiene que poner las normas y ejercer el poder de policía, eso es lo que tiene que hacer.*

**HM.** *El estado es una organización que está para ser administrada, el tema está en la debilidad institucional, la debilidad de la decisión política que van al beneficio particular, por eso vos tenés que fijar reglas claras. Su definición la realiza desde lo que puede hacer un funcionario político ya que, por ejemplo, los Entes es otra de las cuestiones de deformación institucional radical para llenar de ravigoles el municipio, con contratos y puesto políticos, no debieran existir, en absoluto.*

**JA.** Como profesional independiente piensa que el estado debe establecer lineamientos básicos para funcionar, *como un plan de obras, con la municipalidad, con la Secretaría de Obras y Planeamiento, Patrimonio, Turismo y con todas las áreas que tienen que participar de manera de ser lo más equitativa y con cánones razonables para ir actualizando obras para la ciudad.*

**MT.** Para el funcionario, *el municipio tiene la potestad de decidir sobre los usos que puede llegar a tener ese lote de playa, porque dispone el territorio y el particular o el privado hace la inversión. El estado tiene que regular más, porque no es un servicio público, pero está en un sector público donde me parece que algunos han ido avanzando en detrimento de las cuestiones públicas. Al estado le falta accionar con un poco más a favor de la gente que no es usuaria de la playa.*

### **Bienes Comunes, Urbanos, Sociales.**

Agrupé las definiciones en tanto para unos son el *qué* mientras para otros son *para qué*.

**MC.** *El uso de bienes colectivos digamos, una teoría urbanística que viene sobre todo de las reformas que se hicieron en Barcelona y de algunos países nórdicos que fue difundido en el mundo por arquitectos conocidos, que antes el espacio público era para transitar preponderantemente, después se empieza a hacer para relacionarse, para participar, para expresarse, para aprovecharlo, para una relación más intensa, lugares de encuentro, bueno todas las características finalísticas del uso público de los Bienes Comunes. de los bienes colectivos.*

*Permitir la llegada de sectores privados que están dispuestos a colaborar con eso, siempre y cuando sea en forma equilibrada entre los costes y beneficios que haya, ahí sea equilibrado, que no haya un aprovechamiento en demasía del privado hasta que exprima ese bien público.*

*Es el estado que tiene que generar a las condiciones adecuadas para el sector privado desarrolle. En la generación de condiciones adecuadas puede estar la regulación y el control posterior. Pero en determinados bienes colectivos y determinadas actividades que pueden desarrollar ahí, se pueden hacer en forma colectiva, pero también se pueden hacer con un financiamiento o un costeo privado que favorezca y que esté bien controlado y regulado.*

**CP.** No dialogamos en términos de Bienes Comunes, o Bienes Comunes, siempre se refirió a ellos como unidades Turísticas, playas, balnearios, plaza, museo.

*El conflicto lo tenemos en los balnearios porque se nos llena de gente acá, porque saben que tienen el baño acá y está limpio, está el guardavidia, está la limpieza, está todo acá. No quieren ir a la playa pública esta porque no tienen nada. Cambió el concepto de tener al nene al lado y me saco el nene de encima, no tengo que estar en la playa con el nene. Fijate cómo cambió.*

*El marplatense llega marzo, se mete en la cueva, da la vuelta y no mira más el mar hasta septiembre, octubre. Mar del Plata se degradó, perdió el brillo.*

**GP.** *Creo que no es tan importante el ingreso público, lo que se puede hacer con un bien público es generar mayores resultados sociales o menos resultados sociales, se puede generar trabajo, se puede generar inversiones que tengan que ver con la promoción del desarrollo de la ciudad. Esa inversión puede ser una inversión positiva que genera resultados sociales interesantes, más allá si mejoran los ingresos públicos. Mar del Plata cuenta con otro eslabón de respuesta a la actividad turística que no dañó el entorno, que mejoró el estado del bien patrimonial histórico y que generó trabajo.*

**HM.** *Yo le doy, algo que es de todos los vecinos, que tiene un grande valor, el espacio público y de toda la estructura que tenía en La Perla, y un enorme valor inmobiliario, desde el punto de vista del alquiler, carpas etc. La carpa es un esquema que le sirve solamente al marplatense, por su uso desde octubre hasta abril, es el único que la puede amortizar, ahí se desvirtúa el atractivo de Mar del Plata para el turismo.*

*Hay 2/3 de turismo de playa perdió en los veranos a cambio de Gessel, Mar de las Pampas, Cariló, Santa Teresita, la costa; Brasil cuando el dólar está barato. La gente de la zona norte, Entre Ríos, Tucumán, mucha gente venía en los '90, ahora les conviene ir derecho a Brasil.*

**JA.** *Me parece que la discusión de fondo es qué pasa con los cánones, eso no vale sólo para el predio de la Terminal, para todas las UTF que se dan en la ciudad. Si vos agarras y analizas cada uno de los cánones de cada concesionario paga por el espacio público que explota, no existe.*

**MT.** *Lo que le importa es la inversión y el beneficio posterior que traigan esas inversiones, en materia de infraestructura, en brindar servicios, o en generar empleos. Es una discusión filosófica, qué queremos playa pública o playa privada, porque bueno, nunca nos vamos a poner de acuerdo. Yo creo que hay que ir a un equilibrio. El municipio tiene la custodia y es responsable por ese bien.*

*Eso lo ves y lo vemos en todos lados, es decir, el detrimento del avance de la concesión sobre el sector público. Y si, pero te digo, se han cambiado los pliegos, hemos cambiado, pero sigue todo igual. Me parece que el privado pide, el municipio acepta y el concejo convalida, o sea que no hay nada fuera de la ley, es todo legal.*

### **Planificación urbana.**

**MC.** *Las técnicas o los instrumentos urbanísticos que hay, que deberían dialogar un poco más, cómo crecen las ciudades, cómo se expanden, cómo se realiza la infraestructura en las ciudades. Deberían dialogar un poco más con las técnicas concesionales (Tal cual) y donde Argentina es absolutamente deficitaria. Yo soy liberal en casi todo menos en eso.*

*Yo creo que la planificación es una actividad preponderantemente pública, es una función pública. Preponderantemente quiere decir que no es exclusivamente pública, si no tienen que*

*dialogar, y en ese diálogo puede haber un sistema de Plan Estratégico como el que hay en Mar de Plata, que a veces toma preeminencia el sector privado y a veces el sector público.*

**CP.** *Cuando gano yo la licitación, que veo el proyecto que está en marcha y que tiene un montón de errores, entre Saint Michel y San Sebastián había que hacer una escollera atrás, contra la barranca, había que hacer un escollero de piedra para simular la escollera o la costa del mar. Lo que ustedes proponen acá es una idea muy buena, pero qué pasa: ratas, basura, quilombo con la gente, la gente es muy desprolija, muy desordenada y acá vamos a tener conflicto permanente, ¿no podemos hacer un nexo de unión entre los dos balnearios con algún solado, algo que quede un poquito más de acuerdo. “Tráiganme una idea”, les dice el Intendente Pulti.*

*¿Cuál era el problema de Varese? Estuvo abandonado mucho tiempo, los políticos que estaban metidos y el amiguismo político peronista que hizo desastre estaban ahí metidos.*

**GP.** *es el resultado de un saber y el resultado de acuerdos y de pactos, difíciles en una ciudad con fuerzas que se tornan, por momentos tensas. Bo alcanzó para detener o evitar que se avanzara sobre algunos sectores que las normas le permitían, pero que hubiera sido mejor que no avanzaran, porque se convive con el derecho privado, se convive con el derecho civil, se convive con las restricciones.*

*El estado municipal no puede poner restricciones al dominio, las pone el Congreso de la Nación. El estado tiene que promover donde no hay y donde no hay no es ceder rentabilidad, no es así. Yo veo que el estado no tiene que buscar rentabilidad, tiene que buscar rentabilidad social*

*El estado debe hacer cumplir las normas, si el estado se distrae, si el estado baja los brazos, si el estado no está presente, el mercado siempre tira para su lado.*

*Es el responsable de cuidar el interés público es el estado y los gobernantes.*

*El urbanismo se hizo en las áreas fundacionales, después no hay marcas de una gran actividad urbana; vos vas hacia los barrios de la ciudad y encontrás pocos espacios, incluso encontrás menos plazas*

**HM.** *Yo estoy en contra de las sociedades mixtas y de los consorcios; para mí siempre es más eficiente el sector privado, lo que hay que poner son las reglas claras, por eso cuando no quisieron aceptar las reglas correctas en La Perla 5 se dio de baja la licitación y quedó como playa pública.*

*El consorcio es una cosa absolutamente ineficiente, de eficiente no tiene nada. La demostración más importante de eso es Mogotes. Funciona como consorcio público privado y no funciona.*

*Es vergonzoso cómo el espacio público se usa en beneficio de poquita gente.*

**JA.** *Es una ciudad que vive resolviendo lo urgente, por distintas razones, es como la planificación a largo plazo, o la planificación entre lo público y lo privado, nada, fue quedando de lado. O sea va resolviendo las cosas urgentes, digamos en muchas cuestiones, el espacio público, el tráfico, la implementación de normas*

*La herramienta del PEM sirve, obvio, pero Mar del Plata nunca la usó como tal, siempre se toma un fragmento del PEM, nunca se usó en su totalidad y tampoco se fue actualizando, lo que se hizo hoy quedó, y se usaron partes. El PEM tiene que planificar y que la planificación a largo plazo se cumpla. A veces con pequeñas intervenciones, pequeñas decisiones, como lo de la costanera transformás la ciudad y no la tiene que pagar sólo el estado, pasa que falta de decisión.*

*En la costa, por ejemplo, una gran deuda que tenemos todos con la ciudad que vos no puedas conectar desde Camet hasta el Faro, con una costanera como tiene Uruguay por la costa.*

*Sea si no hay un Plan claro, con lineamientos claros, nada, o sea los resultados están a la vista. Vos podrías consultar qué quieren para la ciudad; estaría bueno saberlo.*

**MT.** *La oficina de la cual estoy a cargo tiene múltiples actividades: la materialización está en llamar a licitación pública, pero antes de este proceso administrativo, es la elaboración de los pliegos de bases y condiciones, conforme a una necesidad o algún criterio que el EMTur defina para ese sector, es decir, imagina algún lote de paya que no sea UTF y se nos ocurra que debe brindar algún servicio, bueno nosotros nos ponemos a pensar y planificar que tipo de servicios son admisibles en ese sector, y en base a eso se elabora el pliego, puede ser un balneario, o una actividad gastronómica, o cualquier otra cuestión nueva.*

*La Secretaría de Obras y Planeamiento (SOP), precisamente en el último caso que te nombré, estuvo a cargo de la elaboración del proyecto en relación a las construcciones que... en definitiva ese proyecto nunca se cristalizó, pero lo que se hizo, nosotros definimos los servicios y el tipo de servicios que pretendíamos para ese sector y todas esas cuestiones se elevaron a la Secretaría de obras y planeamiento y diseñó un módulo de determinadas características que estaba inserto en el pliego. La materialidad y la calidad y el tipo de infraestructura, en ese caso particular estuvo diseñado por la SOP.*

*Lo ideal sería trabajar en conjunto con la SOP como se trabajó en la última etapa del gobierno anterior y actualmente estamos trabajando también en forma permanente con la SOP para que nos asesore en relación a este tipo de infraestructura, El EMTur solamente piensa en los servicios, la materialidad la va a definir SOP.*

### **Rol de las Concesiones.**

**MC.** *El sector privado cuando se apropia de bienes colectivos y saca más beneficios personales de los que otorga la ciudadanía, no contribuye a esto. Y los sectores gobernantes, algunos no todos, cuando permiten ser cooptados por estos intereses privados, tampoco contribuye.*

**CP.** *“Carlos, te habla Manolo, ¿querés comprar los balnearios? ¿si? Bueno, te vendo dos.”*

*Era el balneario Príncipe y Portofino, balnearios 5 y 6. Y bueno Manolo, compramos. Nos juntamos, nos pusimos de acuerdo en la forma de pago, todo y 2 balnearios adentro.*

*“Carlos, ¿siguen interesados? Bueno sentémonos y arreglemos. Arreglamos un número, pagamos, nos quedamos con la cochera en Playa Grande, la pileta en Playa Grande, balneario Pueyrredón, Príncipe y Portofino, cuando habíamos empezado con uno.*

*Porque me gustó el tema balneario, arranqué ahí, y esto es fácil, y vi que era fácil licitar un balneario, avanzar. Puse un Encargado, la cosa camina, después me ayudó gente, la administración se controla, es fácil. Y gano yo, y no tenía material. Yo gané y no tenía un palo, no tenía una madera, no tenía una lona, no tenía nada.*

*Me llama el secretario de Turismo que era amigo de Pascual y me dice: “Escúcheme Piilaftsidis, usted va a licitar, por qué no se pone de acuerdo con Pascual.” Y nos orienta, dice “porque en vez de pelear entre ustedes en la licitación, no se ponen de acuerdo, uno licita uno, otro licita otro para que no quede desierto, porque si van los dos al mismo balneario es un quilombo.*

**GP.** *Yo no me planteé hacer una empresa público-privada; si me planteé hacer una empresa mixta en el Parque Informático*

*No me gustó arquitectónicamente, el resultado estético, no me gustó como siguió el aprovechamiento de las oportunidades que le fue dando al estado, el vencimiento de los períodos de concesión, donde todo eso se pudo haber reconducido y haberse transformado en otra cosa*

*Cuando se iban prorrogando los vencimientos y el problema de la prórroga de las concesiones que es otro estudio que quizás sea necesario es que van vaciando de sentido lo que le puede dar sentido a una concesión*

*Si se terminó la concesión y se prorroga, lo único que se hace, es seguir transfiriendo resultado económico y no hay nuevos resultados sociales, no hay nuevo atractivo, no hay nueva obra, no hay más trabajo.*

*Todo eso es un bien municipal que dentro de 30 años se lo tienen que entregar a la municipalidad con la llave. Durante estos años ha sido el abandono más absoluto,*

*Vamos con el estado, tomo la decisión, invertimos y generamos aulas para aprender oficios, generamos espacios para la constitución con el otro, generamos espacios recreativos, generamos espacios de celebración del barrio, donde no están, en el otro lado hay.*

**HM.** *se fija un canon relativamente bajo, que está fijado dentro de un esquema histórico radical, para apropiarse... Porque está muy relacionado con el radicalismo en Mar del Plata estas concesiones de balnearios.*

*La realidad que vos deberías tener 20% de la sombra, del ingreso real de esa sombra; 30% de los alquileres de los locales comerciales; y el 50% del ingreso de publicidad.*

*Al Hermitage Pulti antes de irse, tres meses antes de irse, le exime retroactivamente al 2008 las Tasas municipales y la Seguridad e Higiene del NH, en forma retroactiva en el 2015.*

*Tiene que empezar a pagarlo, el Casino recién abrió. Es a partir de que el Casino empieza a depositar todos los meses y los alquileres son a partir de ahora también, de los locales y de la sombra. Ahora, eso va a depender del EMTuR que puede ser que no le cobre nada.*

*El EMTuR maneja la concesión de medio centenar de balnearios, recaudaba 15 millones de pesos de canones y se paga 150 millones de pesos de guardavidas,*

*Cambiar se puede cambiar todo pero la realidad te muestra que cuando vas a votar, la gente vota no apoya, la gente vota las grandes escuderías*

*La concesión de La Perla ya tiene varios años; las obras, a diferencia del Shopping, se hace con lo que le ingresa al concesionario, está errado, en las concesiones tenés que hacer las obras en los primeros dos o tres años.*

*Haber dejado a Mar del Plata sin playa pública es lo que le hizo perder ingresos, hoy tiene entre 3 millones, 4, 4 millones y medio de turistas un verano; deberían venir 9 millones.*

*Al único que le conviene esa carpa es al marplatense,*

**MT.** *desde que yo estoy, es decir lo primero que se han respetado son los contratos y terminado esos contratos, he tenido claro, lo tengo claro es que no podés dejar el lugar sin ocupantes, porque la vandalización que se genera en la costa, es decir vos dejás un lugar vacío y a los dos o tres meses, es un desastre.*

*Me parece que con Montenegro va a tener una función más de producción, o empleo, o de generar todo ese tipo de cuestiones que una actitud recaudatoria.*

## **Las Iniciativas Privadas**

**MC.** *Decir que se quiere mejorar, implica que el diagnóstico inicial es negativo, la pregunta señala eso. A mí me parece que en general no depende tanto de los instrumentos jurídicos sino de la práctica. El problema no está en las normas, sino que está en la práctica.*

*No depende del programa escrito sino de la práctica cotidiana, ese el mayor mal que tiene nuestro derecho administrativo. La normativa argentina, el problema que tiene la Argentina está en la práctica; lo que hay que modificar son las prácticas, no tanto las normas, con las mismas normas se puede caminar bien sin necesidad*

*Lo que hay es una inyección de fondos que el estado no puede hacer y la empresa proponente con eso va a ganar dinero. Las normas vigentes en el ámbito municipal y provincial permiten hacer ese tipo de asociaciones. Ahora hay una normativa nueva que es la de la Asociación público*

*privada que permite forma lo que se llama PPP o APP institucional, o contractual, se forma una persona jurídica es hacer... donde el estado participa con un aporte o aún antes podría formarse,*

*Lo que importa acá son las decisiones políticas, esas son opciones, esta es una, pero hay otras.*

*Presento una idea, pero si la administración pública, si la Municipalidad que es la dueña del predio lo puede descartar y tomar otra; de hecho, hubo iniciativas anteriores, hacer un concurso, se firmó un convenio con el Colegio de Arquitectos hace unos cuantos... 10 años, y se propuso llamar más un concurso de ideas que después por falta de financiamiento, de compromiso para hacerlo se paralizó, pero eso fue una opción.*

*Las prácticas son deficientes, siempre son deficientes, y a veces no hay conocimiento, hay mucha ideología alrededor del negocio de las playas,*

**CP.** *Hablamos con toda la Comisión de Turismo y le dijimos: “Muchachos, tenemos este problema, no queremos parar la obra, no queremos esto, pero queremos que cuando estemos con la obra terminada, reconsideren una cantidad de años más.”*

*Hacemos la renegociación con Elio, hicimos obras adicionales, hicimos toda la vereda nueva desde Punta Iglesias hasta Chacabuco, pasando Alicante, hicimos cañerías nuevas, todo nuevo lo hicimos. Por eso era el compromiso que tomamos nosotros tres en hacer toda esta obra y nos daban 10 años más, y nos dieron todo. Vencía en el 2000 y nos dieron hasta el 2010.*

*Antes del 2010 nosotros empezamos a trabajar porque se nos vencía la Concesión, empezamos a trabajar con Clorindo Testa. Cuando llega el 2010 lo vamos a ver de nuevo a Testa, y ahí es donde le decimos: Mire arquitecto, estamos terminando la concesión, queremos hacer una Iniciativa Privada (IP) donde nosotros como concesionarios, vamos con un proyecto al ejecutivo, el ejecutivo si lo acepta, lo manda al Concejo Deliberante y hace todo un proceso que llevó 2 años, desde que pusimos la IP.*

*Dice Pulti: “Muchachos, les voy a agradecer lo que hicieron, ustedes perdieron acá, se fueron habiendo ganado, les voy a dar una mano para la IP de La Perla, una mano para que esto avance, lo hacíamos nosotros, pero él ayudaba. Pulti nos dice “bueno yo voy a aceptar esto, esta iniciativa me interesa, siempre y cuando hagan una ampliación del Museo.”*

*Y, esto es licitación. Complicadísimo, ‘muuuuyy’ complicada, porque tenés que tener, saberte cómo mover, la astucia, la inteligencia de saber observar y ver, mirar, sacar deducciones y decir cuál es el mejor camino; licitar o esperar que lo arme el municipio o lo armes vos, o yo te hago superador y te mato, pero donde yo me asegure acá, que si yo gano con mi IP, yo estoy adentro, y si viene otro y quiere intervenir y hacerla, puede hacerla pero me tiene que pagar a mí todo lo que yo hice, todo un porcentaje, ese tipo no va a venir, porque las obras, las inversiones, ¿a cuánto son? A 30 días, a 60 días, a 90 días, como yo me tengo tanta fe, yo se que voy a estar el tiempo, yo necesito 20 años, 30 no importa, yo voy a estar.*

*Las Comisiones evaluadoras, son un cáncer. Ahí te encontrás el amiguismo, aparece, mhhh; y tiene que haber licitación, no se puede adjudicar directamente a nadie.*

*No, ahí ganás, no se mete nadie, es el 10% de preferencia y problema es que la propuesta de obra es tan grande que te es tremendamente difícil vos que no conocés el negocio,*

*Si. Hoy no se puede hacer nada. Licitaciones de balneario grande no se puede hacer más, lo que hay que hacer son grandes playas públicas con servicios, que no los tienen.*

**MT.** *Puede ser que sí o no; hubo otras licitaciones que se le deja al arbitrio del oferente, presentar un proyecto de acuerdo a las características del pliego, pero mucho más genéricas, que no hablan de materialidad, ni de diseño, ni nada.*

*Cada uno en la licitación lo interpreta o puede ofertar lo que más le parezca*

*En el texto anterior había unas palabras que tenía que ser innovador y para que el estado acepte mi IP tenía que ser innovador, porque al estado de por sí no se le había ocurrido, entonces vengo yo y digo quiero poner tal cosa, eso después se eliminó.*

*La IP como recurso administrativo es válido una IP del Paseo Terminal, bueno, sí, modificó un montón de cosas, es otra cosa, pero tenés una playa y hacer un balneario, no tiene mucho sentido, a mi criterio*

*Obviamente que tiene un doble juego que es el que le da más derechos al iniciador, le da una preferencia y por lo general son concesiones por 30 años, que queda atado el estado a ese contrato. Pero bueno, administrativamente yo creo que está bien, que por ahí se ha hecho un abuso o un mal uso en este sentido, en las playas, es decir, yo ahí no comparto la IP.*

## **Participación del Privado**

**MC.** *Es el estado el que tiene generar condiciones adecuadas para que el diálogo entre el sector público y privado sea certero, eficaz, transparente, y que dé la posibilidad de aprovechamiento, de uso, de explotación, de un bien público que hace un privado, se satisfaga efectivamente intereses colectivos o generales. Entiendo que la agenda pública la pone el sector público en diálogo con la ciudadanía, no lo pone el privado.*

*Que eso es un déficit del propio estado. Es el estado el que tiene generar condiciones adecuadas para que el diálogo entre el sector público y privado sea certero, eficaz, transparente, y que de la posibilidad de aprovechamiento, de uso, de explotación, de un bien público que hace un privado, se satisfaga efectivamente intereses colectivos o generales. Entiendo que la agenda pública la pone el sector público en diálogo con la ciudadanía, no lo pone el privado.*

**CP.** *Cuando voy a licitar me lo veo a Gariboto, le digo, mirá Juan, yo voy a licitar acá, voy a hacer una IP, una licitación grande, ¿A vos te interesa, vas a licitar vos? Si vos licitas yo no me*

*anoto, pero yo te adelanto que voy a licitar y voy a hacer una propuesta muy grande. “No, no, si vas a licitar metele.”*

**HM.** *Ellos se apropian de un beneficio particular de entendimiento económico que tienen con los concesionarios, con una fórmula extraña que dicen que el canon es bajo porque está la inversión; pero la inversión se hace no con la plata de ellos y eso también termina siendo falso en la exposición. Es un sistema de concesión donde se hace una inversión que se sobrevalora enormemente, se descuentan del flujo y así el canon queda inexistente.*

**JA.** *Bueno, una manera de mantener todo ese espacio público en valor, y en hacer las obras y todo lo demás, es que el proyecto lo haga y lo proponga el municipio, y que los concesionarios lo paguen con los cánones. Una manera que a lo largo de un plan de obras, por una determinada cantidad de obras, se logren algo para toda la ciudad, que sea más equitativo.*

**MT.** *Muchas veces ha pasado que ha finalizado la concesión por lo que correspondería o lo que se podría entender que el inversor amortizó toda su inversión, ganó plata y por ahí en los dos o tres años, cinco en algunos casos más, no se ha redeterminado ese valor del canon porque en realidad habría que barajar y dar de nuevo. La idea es que no haya precariedad, porque la precariedad siempre tiende a esos desfases, primero porque el municipio sigue obteniendo un canon que por ahí quedó desactualizado y segundo que un inversor, con un contrato vencido, que puede estar un año o dos y el municipio puede definir otro uso para ese lugar, no invierte, por lo tanto, hay una falta de inversión también, un doble juego.*

### **Retribución al estado, Comunidad, Canon.**

**MC.** *Lo que hay que tratar de mantener es el equilibrio entre el beneficio en general y hacer un aporte personal y la posibilidad de cualquier otro que por ahí sea mejor prestando ese servicio o esa obra, que él pueda acceder mediante el procedimiento de selección a ejecutar esa obra o prestar ese servicio.*

*Hay que establecer un equilibrio entre los derechos, los beneficios que se asignan y el beneficio que la ciudadanía con su contribución social, es decir, con el aporte de un bien o la generación de la posibilidad que alguien haga un negocio para que también la ciudadanía se vea beneficiada, estén equilibradas.*

*De hecho, a veces los cánones por eso esta fórmula inicial que hablamos de ecuación económica financiera, a veces los cánones tienen que estar subsidiados porque no es lo más importante, lo más importante a veces es la obra, o es el servicio, o son las actividades que se pueden realizar en determinado bien para que sean público tiene que estar en condiciones de adecuadas de cumplir con el fin público.*

**CP.** *En La Perla estamos pagando, creo que este año empezábamos, porque eran 3, 4 años sin pagar canon y después arrancábamos pagando canon y después teníamos a pleno el canon, porque no me acuerdo si era un canon progresivo*

*Le digo a Arroyo: Suponga que el día de mañana, viene otro contador y mira: “Usted paga poco canon, y allá, y allá”, y no ve a obra que estamos haciendo. “No Pilaftsidis, lo puede decir en otro lugar, pero acá no, por la obra está la inversión está aclarada, está asentada, sabemos que van a pagar poco canon, durante tantos años por esta obra que están haciendo.*

*El quilombo que le hicieron a Florencio es porque él paga poco canon, el hizo una inversión de la puta madre.*

*Voy a la Cámara y les digo: muchachos, no podemos seguir con este canon congelado a futuro, porque después nos van a venir a bajar la caña, ¿por qué no vamos nosotros y hacemos una propuesta de actualizar los canones, porque estamos pagando poco canon, no seamos boludos. Presentemos una nota donde queremos, actualizar los cánones, con una cláusula x, x, x que proponemos nosotros, queda que tenemos tantas carpas, las cobro tanto y un porcentaje para el municipio. Y ahí se resolvió. El quedó afuera, no lo quiso hacer. Nosotros quedamos con un canon de la puta madre, estamos pagando un millón y pico de palos y el quedó con 100 mil pesos.*

*En la concesión vale el tiempo, en ese amortizás la inversión. En vez de 10 años en 20. En La Perla, 25 o 30 años. Cuantos más años le das al concesionario, más posibilidades que se mantenga ese bien municipal y en condiciones.*

**GP.** *Creo que no es tan importante el ingreso público, o sea, son perspectivas conceptuales propias. Pagan la Tasa de seguridad e higiene, la tasa de servicios urbanos, generan contribuciones por el trabajo en blanco, no puede haber trabajo en negro, generan aportes nacionales, provinciales y municipales, ahí se generan ingresos en un lugar que era un playón, hay resultados económicos, pero no es el objetivo principal.*

*Nunca pensamos en concesionar los Polideportivos porque estaban creados con un esfuerzo del estado en lugares donde lo más que se busca es el resultado social; es más difícil generar resultado social en un espacio barrial, pidiéndoselo al mercado, donde el estado puede usar al mercado para tener resultados sociales es donde el mercado puede tener algún resultado económico como renovar Paya Grande, ahí los privados iban porque ganan un mango, esa inversión no la íbamos a sacar del bolsillo municipal para generar una respuesta turística, lo que si queríamos generar en Playa Grande era trabajo; generamos trabajo con la construcción, con los servicios que se prestan.*

*En un lugar donde pueda haber rentabilidad, hay que buscar la mayor rentabilidad social, en un lugar donde no va a haber rentabilidad, hay que promover la rentabilidad social del estado*

*la gente de los barrios nos decía “nosotros estamos olvidados”. Pusimos 20 mil columnas de alumbrado nuevas, lanzamos programas como la orquesta infanto juvenil con 2.200 miembros, lanzamos una cantidad de cosas que veíamos que... los programas de vacunación, las esquinas saludables, red de cloacas; llevamos al 97% de la ciudad. Sin embargo, la gente nos reclamaba que no se veía la intervención del estado*

*Lo que le falta a distintos sectores es una reparación urbana y simbólica que no la tienen los vecinos de los barrios. En la búsqueda de la generación de espacios de constitución con el otro, que los vecinos de los barrios no lo tienen, que vienen a constituirse con nosotros en los lugares céntricos.*

**HM.** *Y resulta que ellos se quedan... se apropian de este valor una parte para pagar el personal y con el resto hacen las obras que tenían que hacer con la plata de ellos, en definitiva la hacen con la plata nuestra. Se han salido porque el plazo estaba establecido en 4 o 5 años y además fijan un canon (lo fijaron ellos... 200 mil pesos) se fija un canon relativamente bajo, que está fijado dentro de un esquema histórico radical, para el grupo radical apropiarse... Porque está muy relacionado con el radicalismo en Mar del Plata estas concesiones de balnearios.*

*Está determinada por el valor de la unidad al primero de enero (actualizada), ahora que pasa, cuando vos calculás la unidad de sombra... porque ahí también está la debilidad de los funcionarios del EMTuR; porque los pliegos dicen que la unidad de sombra es el valor al 1° de enero. Yo voy al valor de 1° de enero ¿cuánto me sale una carpa? Me fijan el valor de preventa de mayo. Incorporan solamente las unidades de sombra, pero no incorporan las sombrillas, ni la publicidad, ni los comercios.*

*Eso está en la debilidad estructural de las concesiones y de un grupo político de un gobierno de Mar del Plata desde el inicio de la democracia, que es el Radicalismo, que concede para determinado grupo político, con estas liviandades, digamos. Eso está todo cooptado por los radicales en sus líneas medias, intermedias, digamos, es muy difícil de revertir si no hay una decisión política firme.*

*La Perla tiene ese esquema institucional, que toma toda la renta y además que en definitiva la inversión no la está haciendo el concesionario, sino que la termina haciendo el marplatense; se hace con el flujo de ingreso del balneario.*

*Playa Grande si se hizo modificación, los canones se toman más alto, pero se termina esa debilidad institucional de ente que tiene que determinar el monto.*

**JA.** *No condicen con la realidad. ¿Por qué nadie lo cuestiona, o no se corrige, o no se calcula de otra manera? Porque supongo eso debe salir del cálculo esperado, pero evidentemente que sea una ecuación que sea equitativa para la ciudad.*

*Uno ve es que los canones no se condicen con la realidad, los por qué los desconozco, o sea no te puedo asegurar que sea por lo que decis, pero llama la atención que barrios de la ciudad estén condenados con montos de canon que dar cuenta que la renta es mucho mayor al canon que pagan.*

*Si, no está mal, pero habría que analizar una cuestión de una curva de inversión así a los que en definitiva los inversores que ponen el dinero para que la obra se haga y ver el porcentaje en el cual participaría el estado fuera rentable. Como sistema me parece superador, me parece más... de hecho eso en otras partes funciona, pero habría que ver porque es otra curva económica, o sea es otra cosa eso. Que fijas un canon que sea rentable para el desarrollo de la ciudad. Para el que gane la licitación*

**MT.** *El criterio del canon es algo que, a lo largo de estos 20 pico de años, he visto todas las variantes habidas y por haber, Yo creo que hay varias etapas en las Concesiones de las UTF, donde en principio, estoy hablando de los años '80, lo que impulsaba el interés del estado municipal era el efecto recaudatorio, y no tanto la infraestructura o el patrimonio que le iba a quedar al municipio. Esta cuestión se ve con las licitaciones de los '80. Después a partir de los '90, cambió ese paradigma donde lo que se dio prioridad es a la incorporación al estado municipal de hacerse de un patrimonio, que el estado de por sí no podría construir. Entonces se priorizó la inversión en detrimento del importe del canon que se fuere a cobrar en los años subsiguientes.*

*Algunos gobiernos le han dado prioridad a la inversión, otros le han dado prioridad a la cuestión económica y utilizado como efecto recaudatorio, con un criterio fiscalista. Depende muchas veces de donde esté asentada la oficina a la cual yo pertenezco. Como yo te dije, cuando dependíamos de la SEH con un criterio estrictamente económico, lo que más le hacía ruido era recaudar, no importa el servicio, sino por una cuestión de injerencia lo que le interesaba era recaudar dinero, entonces hubo un criterio económico; depende en que postura nos paremos.*

*El inversor pone el dinero, recupera su dinero obviamente, pero el municipio le deja primero el patrimonio todo lo que está construido sobre la costa es de patrimonio municipal. Es decir, si mañana termina la concesión de La Perla, ese edificio pasa automáticamente al municipio, sin ningún tipo de resarcimiento para el constructor, para el concesionario.*

*Yo personalmente creo que el canon es un condimento más de la licitación, pero a mi criterio me parece más importante brindar servicios en una ciudad como la nuestra y que los servicios sean de excelencia o calidad, y la cuestión del canon, si obviamente que tiene que pagar un precio por esa contratación, pero a mi criterio no sería lo más importante.*

*Muchas veces ha pasado que ha finalizado la concesión por lo que correspondería o lo que se podría entender que el inversor amortizó toda su inversión, ganó plata y por ahí en los dos o tres años, cinco en algunos casos más, no se ha redeterminado ese valor del canon porque en realidad habría que barajar y dar de nuevo. La idea es que no haya precariedad, porque la precariedad*

*siempre tiende a esos desfases, primero porque el municipio sigue obteniendo un canon que por ahí quedó desactualizado y segundo que un inversor, con un contrato vencido, que puede estar un año o dos y el municipio puede definir otro uso para ese lugar, no invierte, por lo tanto hay una falta de inversión también, un doble juego.*

*Para el cálculo del canon se hace una evaluación del proyecto de inversión, por lo que partís de dos supuestos: una inversión inicial, una hipótesis de ingresos y otra hipótesis de gastos, eso a lo largo del período de la concesión. Dentro de los ingresos, vos tenés los servicios por sombra, el estacionamiento, las actividades comerciales, todo tipo de actividades que sean arancelados, y como gastos, todo lo que demande gastos por personal, cargas sociales, mantenimiento, impuestos, todo eso. Eso es lo que sería un flujo de fondos, pero ese flujo de fondos, financieramente, cuando vos lo trasladás a lo largo del tiempo te va a dar lo que nosotros trabajamos con dos elementos financieros, que son el VAN y el TIR. Son dos herramientas financieras que te permiten visualizar si la inversión es atractiva o no, desde el punto de vista del inversor. Esto te da una tasa de referencia que te dice si conviene poner estos 10 millones de pesos acá y esperar 20 años para amortizarlo o si te conviene invertir en bonos del estado. Esa cuenta se arma desde mi oficina, y esa es la base del cálculo del canon, quiere decir que en el canon están mezclados todos los elementos que incluyen un servicio de playa.*

*Porque el flujo de fondos incluye todos los servicios, es decir, el ingreso de todos los servicios: publicidad, estacionamiento, ingresos a la pileta si lo cobra, es decir, es un mix. No es solamente la carpa.*

## **Los Concesionarios**

*CP. me llama el secretario de Turismo que era amigo de Pascual y me dice: “Escucheme Pfilasfidis, usted va a licitar, por qué no se pone de acuerdo con Pascual.” Y nos orienta, dice “porque en vez de pelear entre ustedes en la licitación, porque no se ponen de acuerdo, uno licita uno, otro licita otro para que no quede desierto, porque si van los dos al mismo balneario es un quilombo.*

*me junté con Pascual y le digo: Pascual, a mí me interesa San Sebastián, si usted quiere... “Bueno, a mí me interesa este.” Y licita Saint Michel y lo gana, yo licito San Sebastián y lo gano. A partir de ahí empezamos sociedades.*

*HM. Si hay algo que yo te digo que es básico, en todas las operaciones de las concesiones tienen que estar en manos de un privado. Aldrey Iglesias, dentro de los privados yo te diría que es el mejor, por lejos para administrar en forma sustentable este tipo de monstruo; capacidad*

administrativa, económica y de disciplina. Lo único que hay que poner son las pautas y las reglas de equidad para el municipio y nada más.

*Si tengo que elegir, la verdad que yo lo elijo a Aldrey Iglesias a cualquier otro. Primero porque hace las inversiones antes, no la hace con el flujo del... la pone el; y segundo porque sabe administrarlo en un grado sustentable.*

**MT.** *Porque las concesiones son de tan largo plazo, hace que se confunda la propiedad privada con la pública, y me parece que es algo natural de alguien que está 20 años, o 15, o 18 o 30 en el mismo lugar, Yo creo que muchos concesionarios deben pensar ese lugar como su casa, porque lo hicieron, están 30 años, me parece que es un proceso casi natural. Pero nunca le echo la culpa al inversor privado, es el estado que permite esas cuestiones, ya sea por licitación o cualquier otro mecanismo.*

*Hay poca renovación de los concesionarios en la ciudad de Mar del Plata, hay muy poca renovación. El inversor hace su juego, es su negocio, ya te digo, me parece que el concepto que tiene que cambiar.*

*Una UTF como nosotros las llamamos, es nada más que una organización administrativa, una división administrativa de una porción del territorio en este caso, costero, o de playa*

*Se crean por Ordenanza, y el objetivo fundamental que tiene el ente y a mi oficina en particular es encontrarle algún uso que permita hacer una inversión a un privado mediante una licitación pública, o un Concurso de precios, o estas cuestiones administrativas, el municipio dispone el territorio y el particular o el privado hace la inversión.*

*El año pasado se elevaron varios proyectos de "Playas públicas equipadas" en distintos sectores del sector norte de la costa. Bueno ahí se planificó en base a qué usos podían admitirse en esos lugares, teniendo en cuenta distintas variables.*

*Uno va elaborando el pliego de acuerdo a los objetivos que tenga el Ente con respecto a brindar servicios turísticos en determinado sector. Terminada la concesión y antes de utilizar... antes de dar una prórroga por ahí habría que volver a sentarse a readecuar esos parámetros que históricamente no se ha hecho, se ha seguido actualizándose por algún índice o por alguna cuestión, pero no se han tomado este tipo de decisiones a lo largo de estos años.*

*La Perla si el contrato yo se que se termina en marzo del 2011, tener listo el pliego listo y preparado para volver a sacarlo para que en la próxima temporada no quede ese lugar libre de ocupantes...*

*Yo creo que la IP para una LP de servicio de balneario no es necesaria una IP [Tal cual]. Porque cualquiera puede hacer*

## **Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage**

**HM.** *Hermitage Las Toscas tenía un canon que era relativamente bajo, vos fijate que generalmente en la adjudicación fue de 60% inferior al valor oficial y tenía una actualización fija después de 10 años de gracia y los siguientes 20 años de 10% anual*

*La mejora del espacio público realizada compensaba bastante al principio por esa concesión. Ahora esa concesión indicaba que estaba terminantemente prohibido el juego y eso quizás frenó la cantidad de oferentes y que el único oferente fuera Aldrey Iglesias. Ahora después empieza esta parte de la debilidad institucional y la corrupción política que era básicamente por los radicales. Entonces se presenta en el EMTuR Aldrey Iglesias diciéndole que a Lotería Nacional no le rinde el salón de juego que tiene en el hotel y la quiere trasladar ahí, entonces dice se termina el sobre canon, Aldrey Iglesias dice que va a perder plata porque va a perder cocheras, hay que hacer la obra, inversiones entonces que en realidad le deberían bajar el canon. Como los radicales son tan corruptos, pero no llegan a tanto escándalo.*

*Como no había un mayor ingreso entonces no había forma de subir el canon y habría que bajarlo, lo que determina el Secretario de Hacienda de entonces, que era el que estaba cuando yo asumí con Arroyo (Gustavo Schroeder) como la inversión que va ser el concesionario es el 10% de la inversión original se le cobra un 10% más de canon. Entonces por el tema del Casino se agrega un sobre canon de un 10% del canon determinado originalmente. Ahora, por el acto fortuito de la cuestión se clausura el Casino, cuando quieren rehabilitar la habilitación.*

*Nos encontramos con ese regalito, donde había un 3% y medio más o menos, casi el 5% de lo de la recaudación de esos 84 millones de dólares que se los llevaba Aldrey Iglesias.*

*Entonces ahí es donde se dicta la caducidad. Está la cláusula específica que te queda la caducidad directa de este caso: el engaño y la mentira, y la falsedad de datos.*

*Cuando eso ya estaba preparado porque le cae en dos juzgados contencioso administrativo, uno que está cooptado por Aldrey Iglesias; iban a sacar, ya le sacó, en el caso de los impuestos, por lo que veo Montenegro le va a regalar los impuestos del NH, iba a sacar una cautelar...*

*Con el 3,5% de la recaudación pasaba al principio un millón y medio por mes, en lugar de los 9 mil pesos que pagaba, más el 30% del ingreso de sombras, más el 30% del ingreso de los alquileres de locales. Y todo eso quedaba como playa pública. Ahora hacen un convenio que es toda una mentira, porque le fijan obligaciones que ya estaban en el convenio nuestro: la playa equipada, la atención, etc.; lo único que le había quedado para negociar...*

*Porque si nosotros no levantamos la caducidad y logramos este acuerdo con la presión de Boldt, iba a quedar con un amparo que le iba a sacar el juzgado que tienen cooptado, iba a quedar*

todo inmovilizado, vacío, parado, juntando ratas durante años, o sea esa parte legal quedaba complicada.

*Una partecita después están las cocheras del Hotel, son del Hotel, son para el Hotel, ese... Por eso él también no quería que se le cayera la concesión porque se le caía el tema del Hotel.*

*Pero si es eso; nosotros negociamos eso, por eso hicimos el acuerdo donde de las 3 playas 2 quedaban públicas, donde el ingreso del 3 y medio del Casino pasaba al municipio y donde pasaba el 30% del ingreso de sombra y del alquiler de los locales al municipio. Eso lo negociamos nosotros, está en el acuerdo plasmado.*

**MT.** *El acta transaccional que se firmó decía lo de las playas públicas, lo que los responsables de firmar ese documento no tomaron en cuenta que había contratos previos, cierto. Entonces obviamente, el tercero se sintió damnificado por lo tanto quiso ejercer su derecho. Estoy hablando, no se si tenía jurídicamente la razón, no, no. Pero lo que yo quiero decir es que lo que está plasmado en el acta transaccional, llevado a la realidad, no se podía, en virtud de que había contratos con terceros, que nadie había advertido en su momento*

*El acta transaccional es un acuerdo del ejecutivo con el privado, es decir, esa acta transaccional no se homologó ante el Concejo deliberante, por lo tanto, si a otro intendente se le ocurre hacer otra acta transaccional, tendría el mismo valor, supongo yo,*

*Para ser sincero toda esa información y lo que tuvo que ver con el tema Hermitage, nunca pasó por el EMTur, nada, yo no vi nada...*

*Yo creo que la decisión que tomó el Intendente en su momento creo que fue la acertada. Te digo lo mismo, o te imponen un recurso y no cobras un peso y estás 10 años más o cinco en condiciones precarias, me parece que la decisión fue la acertada.*

*Me parece que le falta sustento del Concejo deliberante, no lo critico, pero me parece que el acuerdo en si era beneficioso para el municipio.*

*No nos olvidemos que se trata de una IP, en que el mentor de la misma soy yo (por Aldrey), si el municipio me la acepta, está aceptando todas esas cuestiones, independientemente si me sirve a mi para otro negocio*

*Eso qué paso, nosotros no teníamos manera de reclamar esos importes, porque no sabíamos, es decir, quien tiene que decirnos a nosotros es Lotería Nacional, quien controla todo eso. Diciembre de 2019 no había autoridades en Lotería, nos agarró a todos...*

### **Centro Cultural Estación Terminal Sur**

**MC.** *Entrevistas previas con alguno de los interesados no tuve, de hecho... tenía conocidos que participaban en la..., que luego me enteré que habían participado en la gestación, o en la*

*definición, el armado de esas iniciativas, o hasta clientes, empresas que eran... eran o fueron luego clientes míos, que habían participado de eso, pero no, no participe en nada de eso era...*

*La primera situación, que si fue rara, es que no hay antecedentes nacionales de iniciativas privadas presentadas en forma casi simultánea con diferencia de horas.*

*Al evaluar a través del tamiz de los recaudos y presupuestos que prevén en esas reglamentaciones lo que nosotros aconsejamos fue mantener vivas a 2 iniciativas privadas y una 3ª descartarla, desestimarla por falta de cumplimiento de requisitos formales sustanciales. Luego en una de las dos propuestas había algún dato algo confuso con la conformación de la persona jurídica que servía como instrumento en el proyecto; eso únicamente lo describimos, únicamente descriptivo, muy largo pero descriptivo... y una de las posibilidades que nosotros planteábamos en ese dictamen descriptivo luego fue tomada por el Departamento Ejecutivo municipal con un dictamen colaborativo que hizo la Asesoría General de Gobierno de la Provincia de Bs. As., que a través del principio de informalismo o formalismo moderado que se aplica a los procedimientos administrativos que había que tener por admisible esa presentación, admitir alguna suerte de subsanación, o completamiento de ese déficit que había o poca claridad que nosotros advertíamos en la conformación de la Sociedad que era vehículo del proyecto de esa propuesta y sobre esa base como había sido la iniciativa que llegó primero se le daban los derechos que le correspondían...*

*Cuando nosotros recibimos el expediente, los dos expedientes tenían sello y firmas de la Mesa de Entradas, uno de la Mesa general de Entradas de la Municipalidad y otro de la Mesa de la Secretaría Privada. Es habitual, o era habitual al menos mientras yo estuve en la Municipalidad favorecer esa práctica de recibir presentaciones iniciales en la Secretaría Privada del Intendente*

*Esto, incluso, en lugar de ser una práctica irregular, era una práctica favorable porque cumple con favorecerle a los ciudadanos la agilidad, economía de iniciar el trámite, favorecer el principio de informalismo y cumplir con otros principios de procedimientos que es el de oficialidad. La administración tiene que colaborar y ser servicial con el ciudadano. La verdad que lo veo... si fuera así, no lo conozco me parece que hubiera sido algo favorable y no algo negativo.*

**GP.** *no se si estuvimos bien al ser tan restrictivos con lo comercial dentro del bien patrimonial, porque quizás debimos haber mezclado, que se puede poner un café con librería, quizás debimos haber sido más creativos en actividades que pudieran tener actividad comercial y actividad cultural muy subexplotado.*

*Yo dije varias veces que estábamos dispuestos a recibir propuestas, si, lo dije públicamente, lo dije muchas veces.*

*No, no me sorprendí. Pensé que tendría que haber más. Yo creo que lo que hubo ahí fue una ruptura en algunos que pensaban ir juntos y decidieron ir separados, eso es lo que pasó, eso es lo que explica...*

*Yo pienso que Pelli y Mariani iban juntos y decidieron ir separados, eso es lo que me parece.*

**HM.** *hay una inversión importante preliminar del concesionario muy importante y que por ahí se pueda considerar un poquito extenso el plazo, pero en definitiva, si no hay ninguna cosa rara de parte de las autoridades de ese momento, que no le hagan una extensión gratuita como suelen hacer, como se estiló, terminado el plazo de la concesión, si se elige una administración potable va a haber un ingreso importante para al municipio, además de quedarse con un patrimonio relevante con una inversión que se hizo originariamente; así que en esa podría discutirse la actualización del canon que es relativamente bajo, pero está bien compensado con esa inversión que el concesionario incorpora.*

**JA.** *Yo la verdad... si te digo hoy te mentiría, se que fue un llamado a iniciativa pública, pero no se, si te digo exactamente cómo te mentiría, dejame que busco a ver si encuentro algo. Creo que debe haber sido a través de los medios, no por medio de una llamada del Concejo que me haya llegado formalmente. Estoy seguro que fue por los medios, que se iba a dar tratamiento el tema de la Terminal, yo debo haber llamado al abogado y le debo haber dicho, bueno, nada, cómo es el proceso de presentación de una IP, y así arrancamos.*

*No sabía que Pelli y Mariani podrían haber trabajado juntos, o que alguien del municipio se lo haya sugerido y que luego se separaron.*

*Lo que en realidad ocurrió es que yo le propuse a los dos, a Jerónimo (Mariani, del grupo de Aldrey) y a Emiliano (Giri, del grupo Roig, con Pelli) hacer una sola presentación, un solo proyecto de IP. Lo pensaron, pero uno bajó el pulgar. Mariani, porque tenían la vaca atada, eran ganadores seguros. Incluso nosotros dudamos si presentarnos o no, por ese motivo. Después resolvimos que si porque nos interesaba porque teníamos una muy buena propuesta, superior a la que se hizo.*

*No es un proyecto que haya logrado mejorar el sector, Si hizo que el sector cambiara para mejor en algunas cuestiones, otras no, obviamente hizo que la tierra se valore, está claro. La tierra aceleró un proceso de transformación que era lógico, pero me parece que se quedó a mitad de camino, en lo que tiene que ver con la integración por lo menos del sector de la trama urbana, del barrio en si. Es un edificio metido para adentro.*

### **Playa La Perla, Plaza España**

**CP.** *Muchachos, porque no nos juntamos y hacemos una sociedad entre los tres, si estamos hace casi tres, cuatro años luchando con esta obra. Nos comemos la hiperinflación, nos comimos la madre de los quilombos, las del 88, 89, 90.*

*Bueno, ahí calculá que una obra que era de 200 mil dólares se nos fue casi a 1 millón de dólares.*

*Los tres fuimos para el EMTuR y le dijimos: no queremos parar las obras, queremos hacerla, lo único que queremos es que nos reconsideren el contrato.*

*Lo hablamos con Ángel Roig, y Don Ángel dice: “Si ustedes no paran la obra, vayan al Concejo Deliberante, expliquen, hablen que lo vamos a reconsiderar todo”.*

**GP.** *los concesionarios propusieron una IP, se rediscutió, intervinieron con el estado en la redacción del pliego de bases y condiciones, se definieron muchas cosas: se definieron espacios de estacionamiento, que todavía no los han hecho, se definieron inversiones en el Museo Scaglia, se definió que el Scaglia tenía que estar sobre la plaza San Marín [España], o como está el Museo, sino que el patrimonio paleontológico de la ciudad, que es un bien social, histórico, identitario y un recurso turístico inexplorado todavía, que ese patrimonio paleontológico estuviera en acto, que animales prehistóricos estuvieran sobre la Plaza España para que pudieran ser visto por todos y que invitaran al Scaglia.*

**HM.** *La Perla, ahí la cuestión no huele muy positiva. Si bien hay un proceso de inversión que se realiza para adjudicar, claro que ya el municipio había realizado la concesión previa y las propiedades que ya están construidas eran del municipio y el espacio era municipal, ahí me parece que tiene dos desventajas: uno que no se negoció mayor espacio de playa pública para la gente;*

*El loteo de playa donde la playa pública se ha visto reducida a la nada. Cuando uno ve dónde se trasladó la gente que se traslada sobre la costa de la ruta 11 y ve las características de esas playas, que no hay porcentaje enorme de sombras. No se ganó playa pública, por ejemplo, toda el área de sombrillas debería haberse recuperado para el municipio y haber expandido el pasillo intermedio que antes era el doble de ancho y hoy es la mitad*

*La concesión igualmente es demasiado extensa para la inversión que hay, la ampliación del Museo y la playa de estacionamiento subterráneo.*

**MT.** *decir eso es falta de planificación del municipio, porque yo se cuándo vencen los contratos, quiere decir que podríamos haber previsto, se podría haber previsto sacar un determinado pliego para que no haya baches y no haya precariedad, pero bueno muchas veces esas cosas tienen que ver con una cuestión política, es decir aquí se juegan cuestiones administrativas y cuestiones políticas; muchas veces los pliegos no salen o en este caso se tardó más de lo debido.*

*No, el plazo... están en tiempo, el plazo creo que eran 4 años. Los plazos de obra no son calendario, se cuentan de abril a noviembre. El plazo de obra está en término, además el pliego prevé una modificación por razones de fuerza mayor y más si vos ves que el concesionario ha ido cumpliendo las etapas. En cada LP el oferente propone una serie de etapas, en este caso eran 3 o 4*

*etapas, no me acuerdo, que corresponden a 4 años, o 9 meses por año. Lo que queda pendiente, es cierto, es la última etapa que es la refuncionalización de la Plaza España, que es mobiliario...*

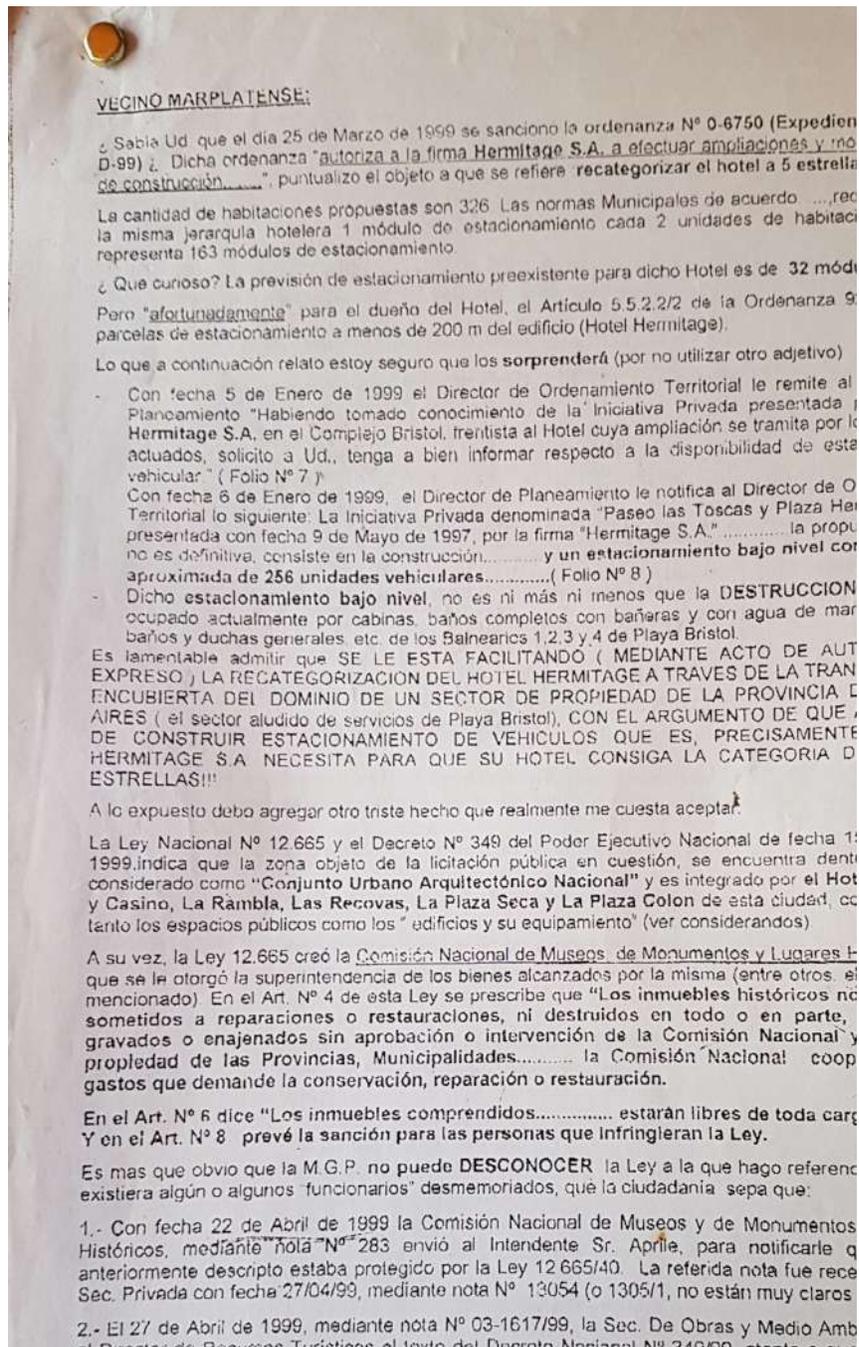
*El que hace la oferta es el concesionario y el municipio aprueba esas etapas de obra. Si en la primera etapa figuraban las piletas y el reconocimiento del balneario, no hay ningún problema; si durante la segunda etapa y tercera etapa hicieron el Museo, pero eso está previsto en el pliego y en la oferta, no es que yo hago el proyecto y empiezo por donde yo quiero; no, para eso está la aprobación de un legajo técnico donde dice, bueno señores en esta etapa yo voy a hacer esto y esto, y así sigue, y el municipio es el encargado de aprobarlo. La parte de obras es lo que menos vemos nosotros o veo yo, por una cuestión de injerencia técnica.*

*La Perla en realidad no paga canon porque tenía 5 años de gracia, es decir ni paga 200 ni 300, no paga.*

## ANEXOS

### Imágenes y Documentos gráficos

#### A - PASEO LAS TOSCAS Y PASEO HERMITAGE.



Paseo Hotel Hermitage

7 / 7

Estacionamiento - Parques y plazas

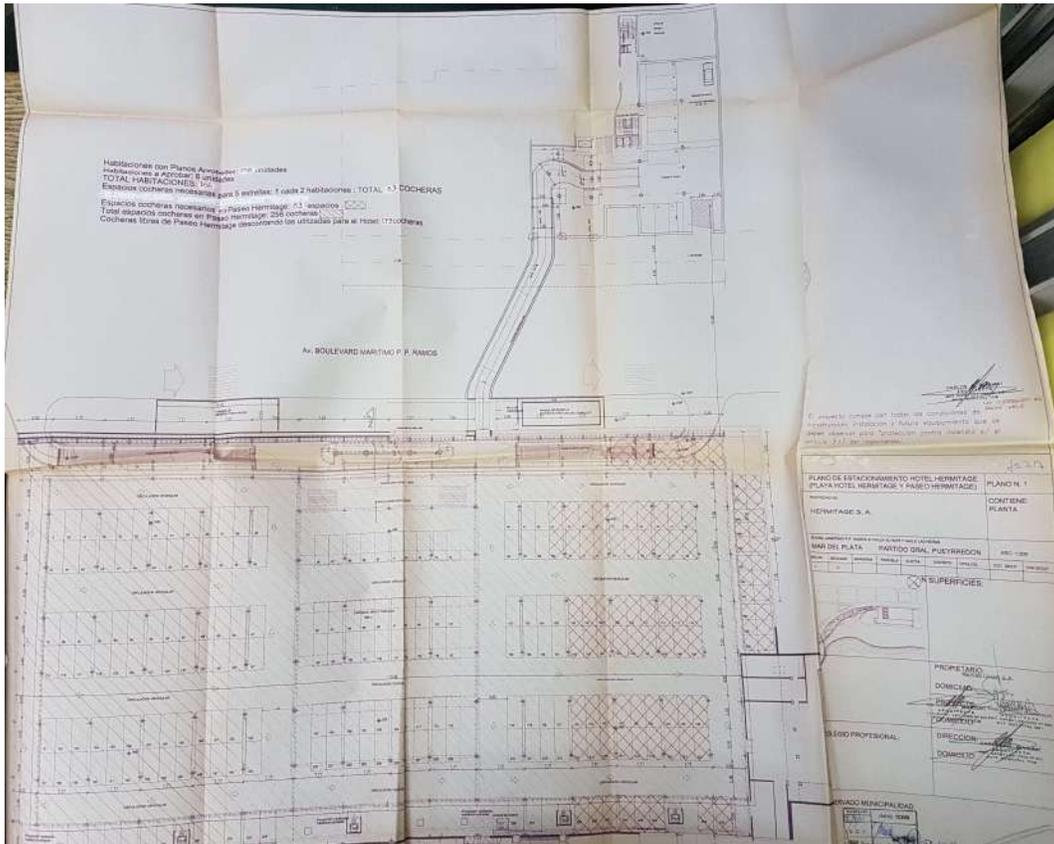
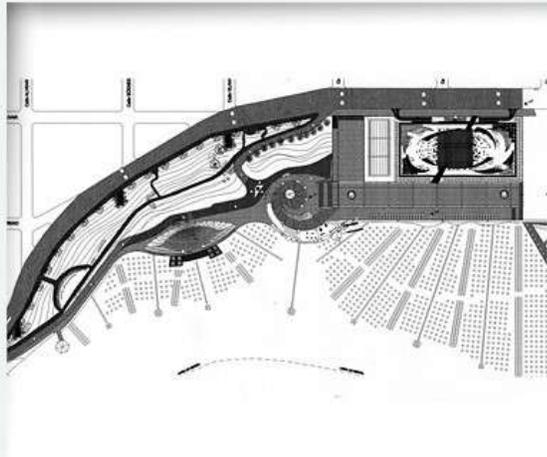
Premios:

Primer Premio al concurso nacional de "Iniciativas para la Recuperación del Conjunto Casino/Hotel Provincial", organizado por el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires para la Recuperación del Área.

Sinopsis:

Paseo Hermitage es un emprendimiento de 14.500 m<sup>2</sup> cubiertos, que abarca también una superficie similar de Ramblas y paseos descubiertos y más de tres hectáreas de parques y plazas, áreas abiertas a la comunidad, que se suman al espacio público del Área Central.

Se desarrolla en dos niveles el de la Rambla y el de la Playa estableciendo entre ambos una continuidad espacial. Los dos niveles se integran generando espacios plenos de luz para el disfrute del paisaje marino.





También la explanada baja de la Rambla Casino, con los barcitos característicos ha sido borrada de un plumazo del listado de "amenidades turísticas urbanas" por una equivocada refuncionalización.

REPUBLICA DE CHILE - S. O. D.  
 DEPTO DE... 10632...  
 EXPEDIENTE 17647 - 6 - 1998 Cuerpo 01

Mae del Plata, 12 de enero de 1999.

SEÑORES MIEMBROS DE LA COMISIÓN ASESORA DECRETOS 54

La base de requisitos de uso referido al estacionamiento se basa en el número de autos el cual se aplica un porcentaje que arroja el número de plazas estacionamiento. Los edificios correspondientes al Hotel Heritage (ex Hotel Cidbio, parcela 5) y la prevista en el plano aprobado para (Cidbio), respecto a la capacidad total estacionamiento a la propuesta de presentada en los proyectos adjuntos:

SECTOR	CANTIDAD de HABITACION ACTUAL	PROPI
Heritage	200	11
Cidbio	68	5
Cidbio	82	8
TOTAL	350	3

Después de que el número de habitaciones se reduce a 326, es decir 24 m situación actual, de acuerdo a lo establecido en las parcelas 2b y 5 y la 2 parcela 7a, por lo cual no se disminuya la actual relación habitación estacionamiento. Por otra parte, es dable destacar que el Hotel Cidbio no posee estacionamiento, se encuentra en una parcela de reducida (17,32 mts. x 17,32 mts) y no posee ventilación directa hacia el estacionamiento que a tal fin presenta en el 1º subsuelo el Hotel 11

Respecto a la Ley del Decreto Provincial 3030 establece para hoteles de categoría 4 que el número de módulos debe ser equivalente al 20% del total de habitación para el presente caso 63 plazas a razón de 25 m<sup>2</sup> cada uno, de 1.625 m<sup>2</sup>. La superficie que posee en el 1º subsuelo el Hotel 11 787,43 m<sup>2</sup> equivalente a 32 módulos es decir aproximadamente el requerido.

Las normas de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.5.2.22a del C.O.T., que mínimo termina hoteles, 1 módulo cada 2 habitaciones de habitación...

En este caso se conjugan ambos aspectos, dado que el estacionamiento concurre en la aspiración de posicionarse a la ciudad de Maipo como nodo calificado, referente de prestaciones turísticas de alta implantación en el área central principal, participa de la imagen emblemática reconocida a nuestra ciudad, a través del edificio Hotel Heritage, declarado patrimonio por la Ordenanza de marzas, en virtud de su valor simbólico, artístico, arquitectónico y ambiental.

En tal sentido, la propuesta presentada amerita un particularizado respecto al requisito de estacionamiento exclusivamente, cumplimentando debidamente las normas de ocupación y tejidos, y estableciendo las condiciones de habitabilidad que posee el Hotel reemplazar la actual planta funcional con habitaciones de reducida dimensión y ventilación a patios asimilables a auxiliares, por una mayor unidades de mayor tamaño vinculadas a espacio libre urbano. Por el proyecto un Salón de Congresos y Convenciones con acceso diferenciado Sarmiento, utilizando a tal fin la totalidad de la planta baja que ocupa el Cidbio.

Conforme a lo expuesto, y atento la imposibilidad de estacionamiento adicional en parcela localizada en un radio de 200 m elevado grado de ocupación edilicia que evidencia el sector, se sugiere propuesta presentada con la previsión de estacionamiento preexistente coexistencia que le misma línea la rinda declarada Inicialmente "Medias Hermitage", el cual prevé estacionamiento bajo nivel con capacidad aproximada 256 unidades vehiculares en el espacio frentista al hotel de marzas físicamente con el mismo bajo nivel de la catzada del Boulevard Patricio Raimos.

RR.

Ana Patricia Insuasti

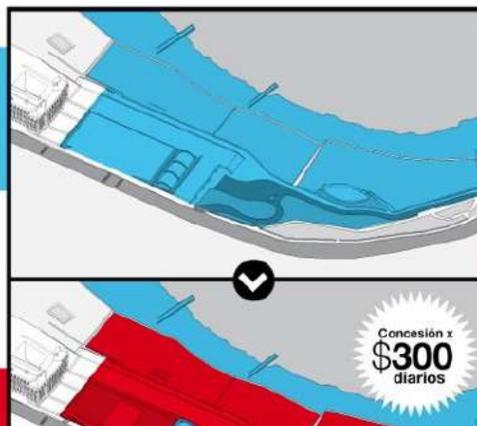
# LA PRIVATIZACIÓN PARA ALDREY IGLESIAS LA PAGAMOS TODOS LOS MARPLATENSES

## Antes de la concesión

Bañerías públicas  
 Pileta cubierta con vestuarios  
 Paseo con puestos comerciales

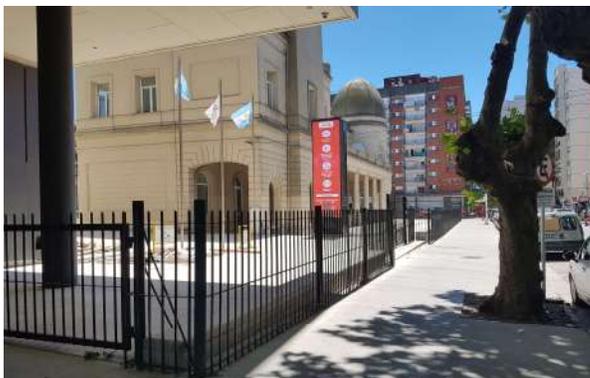
## Después de la concesión

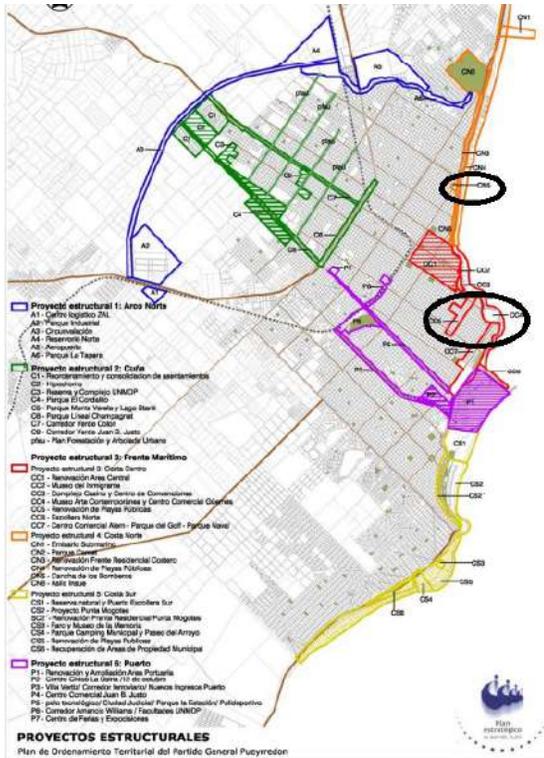
Playa privada  
 1500 unidades de sombra



Inversión en...  
 us\$ 10...  
 Desgrava...  
 us\$ 10...  
 En tasa...  
 S...

**B - CENTRO CULTURAL ESTACIÓN TERMINAL SUR.**





**mgp** Municipalidad de General Pueyrredón  
Tenemos todo

5º) Emprendimiento Terminal S.A. deberá mantener y conservar el estado edilicio del "Centro Cultural Estación Terminal Sur" para garantizar su óptima preservación arquitectónica y patrimonial.

6º) Emprendimientos Terminal S.A. contratará los seguros correspondientes a indicación de la Secretaría de Cultura, para el uso público del espacio cultural.

7º) La difusión de las actividades artísticas y culturales que desarrolle la firma Emprendimientos Terminal S.A. en el "Centro Cultural Estación Terminal Sur", ya sea en forma gratuita u onerosa, contará con el auspicio del Municipio de General Pueyrredón, en caso que éste lo considere de interés público.

8º) A los fines de lograr una armonización tanto de los intereses culturales y patrimoniales objeto del proceso licitatorio que diere lugar al vínculo contractual vigente entre el Municipio y Emprendimientos Terminal S.A. y los intereses comerciales que permiten el mantenimiento del emprendimiento, las partes acuerdan que la denominación "Centro Cultural Estación Terminal Sur" se mantendrá para toda actividad de carácter cultural, autorizando el Municipio la utilización del nombre de fantasía o comercial de "Paseo Aldrey" exclusivamente para el sector comercial del emprendimiento.

9º) Poniéndose fin con el presente Acuerdo a las causas judiciales señaladas en los antecedentes del mismo, en aquellas en las que Emprendimientos Terminal S.A. actúa como actor, las costas serán en el orden causado.

10º) Emprendimiento Terminal S.A. asume en forma expresa la obligación respecto a los gastos a que dieron origen al juicio de apremio caratulado "MUNICIPALIDAD DE GENERAL PUEYRREDÓN C/ EMPRENDIMIENTOS TERMINAL S.A.", de trámite por ante el Juzgado Civil y Comercial Nº 9, Secretaría de Apremio del Departamento Judicial de Mar del Plata, causa MP-27168-2019 por recupero de gastos conforme Decretos Nº 1964/2018 y 1400/2018 y Ordenanza 24267 en su artículo 45 inciso a), como las costas judiciales de esta acción.

11º) Se deja expresamente establecido que la suscripción del presente acuerdo en nada afecta a todos y cada uno de los derechos y obligaciones establecidos en el pliego de bases y condiciones que rige la Licitación Pública Nro. 4/12.-

12º) En virtud del acuerdo arribado, las partes solicitarán la homologación judicial del presente en las distintas causas ya descriptas y la imposición de costas conforme lo acordado en los puntos 9º y 10º).

No siendo para más se firman CINCO (5) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Mar del Plata, a los 17 días del mes de enero de 2020.

*[Firmas y sellos de los representantes de la Municipalidad y Emprendimientos Terminal S.A.]*

**mgp** Municipalidad de General Pueyrredón  
Tenemos todo

### FORMULAN ACUERDO

Entre la **MUNICIPALIDAD DEL PARTIDO DE GENERAL PUEYRREDÓN**, representada en este acto por **FRANKLIN EZEQUIEL LLAM DE ROSOS**, en su carácter de apoderado, circunstancia que acredita con la presentación de la escritura Nro. 802 de fecha 30 de diciembre de 2019, con domicilio en calle Hipólito Irigoyen 1627 de la ciudad de Mar del Plata, y **EMPRENDIMIENTOS TERMINAL S.A.**, representada en este acto por la Dra. María Paula Hernández, en su carácter de apoderada, con domicilio en Hipólito Irigoyen 2811/15 Piso 1 oficina A de la ciudad de Mar del Plata, convienen en celebrar el presente acuerdo con el objeto de poner fin a las causas judiciales que se detallan a continuación y en el marco de los siguientes antecedentes:

**ANTECEDENTES.**

EMPRENDIMIENTOS TERMINAL S.A. es concesionario de la Unidad Fiscal "Centro Cultural Estación Terminal Sur", conforme Decreto Nº1.624, en el marco de la Licitación Pública Nº 4/12 (Ordenanzas 13.127 y 20.657).

En el marco de la señalada relación contractual se han generado múltiples acciones judiciales que dificultan la normal relación que debe necesariamente regir entre concedente y concesionario, a saber:

**I.- EMPRENDIMIENTOS TERMINAL S.A. C/ MUNICIPALIDAD DE GENERAL PUEYRREDÓN S/ PRETENSION ANULATORIA - OTROS JUICIOS - Fecha inicio: 26/02/2018 - Nº de Receptoría: 3935 - 2018 - Nº de Expediente: 22669.**

**II.- EMPRENDIMIENTOS TERMINAL S.A. C/ MUNICIPALIDAD DE GENERAL PUEYRREDÓN S/ PRETENSION ANULATORIA - OTROS JUICIOS - Fecha inicio: 14/03/2019 - Nº de Receptoría: 6529 - 2019 - Nº de Expediente: 25489.**

**III.- EMPRENDIMIENTOS TERMINAL SOCIEDAD ANONIMA C/ MUNICIPALIDAD DE GENERAL PUEYRREDÓN S/ PRETENSION ANULATORIA - OTROS JUICIOS - Fecha inicio: 15/08/2019 - Nº de Receptoría: 23428 - 2019 - Nº de Expediente: 26843.**

*[Firmas y sellos de los representantes de la Municipalidad y Emprendimientos Terminal S.A.]*

**IV.- MUNICIPALIDAD DE GENERAL PUEYRREDÓN C/ EMPRENDIMIENTOS TERMINAL SA EMPRENDIMIENTOS TERMINAL SA S/ APREMIO - Fecha inicio: 19/09/2019 - Nº de Receptoría: MP - 27168 - 2019 - Nº de Expediente: MP - 27168 - 2019.**

El contrato vigente tiene una duración de treinta (30) años con opción a una prórroga de diez (10) años más y sin perjuicio del estado de los autos señalados y de las posiciones asumidas por cada una de las partes, teniendo como fin las consideraciones que seguidamente se formulan, se considera prudente arribar a acuerdos que pongan fin a los litigios indicados y permitan optimizar el verdadero fin tenido en cuenta al momento de licitar como fue la puesta en valor, mantenimiento y conservación del inmueble declarado de interés patrimonial "Estación Sur del Ferrocarril Sud", a los efectos del desarrollo de actividades culturales en el mismo.

**ACUERDO.**

Es por todo ello que, las partes – sin reconocer hechos ni derechos – arriban al siguiente acuerdo conforme los términos y condiciones que se detallan:

1º) Emprendimientos Terminal Sociedad Anónima junto a la Municipalidad de General Pueyrredón, a través de la Secretaría de Cultura, coordinarán la organización de las actividades artísticas y culturales que se desarrollen en el "Centro Cultural Estación Terminal Sur".

2º) A los efectos de la organización de las actividades artísticas y culturales a su cargo, La Secretaría de Cultura, en coordinación con Emprendimientos Terminal Sociedad Anónima, contará con la disponibilidad del "Centro Cultural Estación Terminal Sur", durante la mitad de los fines de semana comprendidos entre los meses Mayo a Noviembre inclusive de cada año a partir del año 2020 y así sucesivamente dentro del plazo de vigencia del contrato de concesión.-

3º) En cumplimiento del punto anterior, durante el mes de enero de cada año, las partes suscriptoras del presente acuerdo, consensuarán, en base al calendario de feriados nacionales que se fije para el año de que se trate, la asignación de las fechas para la organización de las actividades artísticas y culturales en el "Centro Cultural Estación Terminal Sur" por cada una de ellas.-

4º) Emprendimientos Terminal S.A. aportará el equipamiento de sonido y luces que la Secretaría de Cultura requiera para la realización de conferencias y disertaciones en el "Centro Cultural Estación Terminal Sur", así como las sillas que deban utilizarse para la celebración de las mismas.-

1) *Emprendimientos Terminal S.A. - Expediente N° 18139-3-2009 cuerpo I - Néstor Otero (Florencio Aldrey Iglesias) - Estudio de Arquitectura Jerónimo Mariani - Haydé Pérez Maraviglia.*

Superficie total a construir: 46,336 m<sup>2</sup>  
 Inversión: US\$ 24,415,450,-  
 Edificio: 25,766 m<sup>2</sup> (US\$ 688,-/m<sup>2</sup>), y el estacionamiento de 20,570 metros cuadrados (350 US\$ por metro).  
 Cocheras: 690  
 Área comercial: m<sup>2</sup> (Tienda ancha 3,556 m<sup>2</sup> + locales comerciales 11,108 m<sup>2</sup> + Mall 6,240 m<sup>2</sup> + terraza 817 m<sup>2</sup>) – Cines 861 m<sup>2</sup> – Estacionamiento 8,000 m<sup>2</sup> – Servicios 12,570 m<sup>2</sup>

1. *Emprendimientos Terminal Mar del Plata SA no existía legalmente al momento de iniciarse el expediente de Iniciativa Privada, Tal como queda establecido a fojas 593 del expediente en cuestión, la sociedad fue constituida en la escribanía Crego el 20 de abril de 2010, y se iniciaron los trámites de inscripción de la misma el día siguiente. Otero -actual concesionario portefo de la nueva Terminal- cuenta con el 55% de esa sociedad -con lo cual contradice que éste sea un grupo marplatense- siendo presentada el día 21 de diciembre de 2009, conforme da cuenta la constancia puesta en el expediente por la Mesa de Entradas de la Secretaría Privada del Intendente Puli. La empresa Emprendimientos Terminal -de Néstor Otero- presenta su proyecto con la firma del Estudio de Arquitectura Mariani, y propone una mayor cantidad de locales comerciales (300) y también una utilización superior de superficie cubierta: 40,000 m<sup>2</sup>. La propuesta con el aval del estudio de arquitectura Mariani-Pérez Maraviglia presenta una superficie a construir de 46,336 metros cuadrados, con una inversión de 24,415,450 millones de dólares. El edificio será de 25,766 metros cuadrados (688 US\$ el metro), y el estacionamiento de 20,570 metros cuadrados (350 US\$ por metro). Esos 46,336 metros cuadrados se dividen de la siguiente manera: servicios y cocheras, los mencionados 20,570 metros, tienda ancha 3,556 m<sup>2</sup>, locales comerciales 11,108 m<sup>2</sup>, mall 6,240 m<sup>2</sup>, terraza 817 m<sup>2</sup>, cines 861 m<sup>2</sup> y edificio histórico 3,184 m<sup>2</sup>.*

2) *Grupo Foig Corporativo - Expediente administrativo N° 18.193-5-2009 cuerpos I y II - Roig Grupo Corporativo - Arquitecto César Pelli.*

Superficie a construir: 23.355 m<sup>2</sup>  
 Inversión: US\$ 19.511.566,-  
 Edificio: 15.355 m<sup>2</sup> - Costo/m<sup>2</sup>: US\$ 1.088,-  
 Estacionamiento: 8.000 m<sup>2</sup> - Costo/m<sup>2</sup>: US\$ 350,-  
 Cocheras: 330 a 750  
 Área comercial: 7.315 m<sup>2</sup> - Gastronomía 3.220 m<sup>2</sup> - Cines 2.200 m<sup>2</sup> - Sala cultural 400 m<sup>2</sup> - Oficinas 220 m<sup>2</sup> - Estacionamiento 8.000 m<sup>2</sup> - Servicios 2.000 m<sup>2</sup>

2. *Proyecto presentado por el Grupo Roig Corporativo (empresa especializada en rescate de edificios históricos) y del grupo de empresarios marplatenses, con el diseño del famoso arquitecto argentino César Pelli, propone un equilibrio entre espacios culturales, espacios verdes y sectores comerciales y de entretenimiento, con una superficie cubierta de 20.000 m<sup>2</sup>. El grupo inversor que lleva el aval del arquitecto César Pelli propone construir 23.355 metros cuadrados, con un presupuesto de 19.511.566 dólares. La construcción es de 15.355 metros cuadrados (1088 US\$ el metro), mientras que el estacionamiento, en principio, abarcaría 8000 metros cuadrados (350 US\$ por metro). Los 23.355 metros cuadrados propuestos por Pelli, reúnen un centro cultural + plaza + mall / expo + foyer, y se dividen de la siguiente manera: circulación 4.497,44 m<sup>2</sup>, gastronómico 3.160 m<sup>2</sup>, comercial 7.315 m<sup>2</sup>, áreas verdes: 9.123 m<sup>2</sup>, terrazas: 1.207 m<sup>2</sup>, cine y sala de usos múltiples: 1.150 m<sup>2</sup>, servicios: 1.270 m<sup>2</sup>, estacionamientos: 7.206 m<sup>2</sup>, bauleras: 675 m<sup>2</sup>.*

3) *Grupo Idear - Expediente N°18346-7-2009 cuerpo I - Arquitecto Julio C. Almeida*

Superficie a construir: 41.400 m<sup>2</sup>  
 Inversión: US\$ 30.000.000  
 Edificio: 33.400 m<sup>2</sup> - Costo/m<sup>2</sup>: US\$ 814,-  
 Estacionamiento: 8.000 m<sup>2</sup> - Costo/m<sup>2</sup>: US\$ 350,-  
 Cocheras: 320  
 Área comercial: 21.000 m<sup>2</sup> - Gastronomía 2.000 m<sup>2</sup> - Cines 1.500 m<sup>2</sup> - Estacionamiento 8.000 m<sup>2</sup> - Servicios y circulaciones 8.900 m<sup>2</sup>.

3. *Proyecto perteneciente al Grupo Idear, que no cuenta con antecedentes en la materia, coincide con el anterior en proponer la construcción de un shopping comercial destinando entre 300 y 400 m<sup>2</sup> a espacios culturales. La firma Idear propone construir 41.400 metros, con un presupuesto de 30 millones de dólares. El edificio cubriría 33.400 metros cuadrados (US\$ 814 el metro) y el estacionamiento 8000 metros cuadrados (US\$ 350 el metro). Divide sus 41.400 metros cuadrados de la siguiente manera: área comercial/expo 21 mil metros cuadrados, gastronomía 2.000 m<sup>2</sup>, cines 1.500 m<sup>2</sup>, estacionamiento 8.000 m<sup>2</sup> y servicios y circulaciones 8.900 m<sup>2</sup>.*



## C - PLAYA LA PERLA, PLAZA ESPAÑA.



TABLA 2: CONDICIONES DEL PUEBLO 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. Periodo 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	Balneario N°2 y N°3
Ramon Berdusco Álvarez	Balneario N°4
Ramon Berdusco 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
Plazo de las obras	15-4-86 al 15-11-87 Duración 19 meses	31-7-87 inicio de obras 33-11-88 Primera etapa servicio nivel de playas 30-10-87 10% de la obra 30-10-89 Segunda etapa: conclusión de edificios 30-10-90 Entrega de la obra completa y habilitada
Ajuste de tarifas	Índice de precios nacionales INDEC	Ajuste por variación de tarifas de unidades de sombra (Base Temporada 1986-1987).
Plazo de gracia	4 años	6 años
Tarifa	Libertad a partir del cuarto año	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 parafiscal.  
Para el balneario 5, los plazos comienzan 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°1200-D-87. Anuncio al DE a renegociar los contratos del Sector La Perla.




**TURISMO  
MGP  
MAR DEL PLATA  
BATÁN**

**LLAMADO A LICITACIÓN PÚBLICA  
COMPLEJO LA PERLA – PLAZA ESPAÑA**

**Objeto:** Otorgar en concesión el uso y explotación de las Unidades Turísticas Fiscales integrantes del Complejo La Perla

**Licitación Pública Nº 2/15 - U.T.F. Balneario 1 – Expte. 130-U-2015**  
 Fecha de Apertura: 8 de octubre de 2015 – 9:00 hs  
 Canon Oficial: \$ 200.000.-  
 Garantía de Oferta: \$ 200.000.-  
 Valor del Pliego: \$ 20.000.-

**Licitación Pública Nº 3/15 - U.T.F. Balneario 2 – Expte. 129-U-2015**  
 Fecha de Apertura: 8 de octubre de 2015 – 10:30 hs  
 Canon Oficial: \$ 200.000.-  
 Garantía de Oferta: \$ 200.000.-  
 Valor del Pliego: \$ 20.000.-

**Licitación Pública Nº 4/15 - U.T.F. Balneario 3 – Expte. 128-U-2015**  
 Fecha de Apertura: 8 de octubre de 2015 – 12:00 hs  
 Canon Oficial: \$ 200.000.-  
 Garantía de Oferta: \$ 200.000.-  
 Valor del Pliego: \$ 20.000.-

**Licitación Pública Nº 5/15 - U.T.F. Balneario 4 – Expte. 127-U-2015**  
 Fecha de Apertura: 8 de octubre de 2015 – 13:30 hs  
 Canon Oficial: \$ 200.000.-  
 Garantía de Oferta: \$ 200.000.-  
 Valor del Pliego: \$ 20.000.-

**Lugar de Apertura:** Sala de Licitaciones Ente Municipal de Turismo  
 Belgrano 2740 – Mar del Plata

**Consultas de Pliegos:** Dirección Unidades Turísticas Fiscales – EMTUR  
 Lunes a Viernes de 09:00 hs. a 13:00 hs. hasta el 07/10/2015  
 (0223) 494-4140 int.131 / 217 - Belgrano 2740 - Mar del Plata

**Ventas de Pliegos:** Tesorería - EMTUR  
 Lunes a Viernes de 09:00 hs. a 13:00 hs.  
 0223-494-4140 int. 108-109 - Belgrano 2740 - Mar del Plata

**Pliegos disponibles en:**  
[www.mardeplata.gov.ar](http://www.mardeplata.gov.ar)  
[www.turismomardeplata.gov.ar](http://www.turismomardeplata.gov.ar)

Gráfico 1: Pliego de Licitación 2015, Complejo La Perla – Plaza España.



Gráfico 2: Comparativa utilización de arena 2015 – 2020, en el Complejo La Perla – Plaza España.

PLANTA CONJUNTO  
ESCALA 1:1000



## PAGINAS WEB CONSULTADAS



<http://www.lanacion.com.ar/1022721-reabriran-el-hotel-provincial-el-grupo-nh-y-un-empresario-local>



<https://www.lanacion.com.ar/arquitectura/paseo-hermitage-br-el-nuevo-frente-de-mar-del-plata-nid208940>



<https://www.lanacion.com.ar/arquitectura/hermitage-todas-las-estrellas-juntas-en-un-clasico-recuperado-nid567874>



<https://www.lacapitalmdp.com/cuando-el-autoritarismo-y-el-revanchismo-van-de-la-mano/>



<http://www.0223.com.ar/nota/2013-1-17-califican-de-irrisorio-el-canon-que-paga-aldrey-por-el-paseo-hermitage>



<https://www.lanacion.com.ar/sociedad/volvera-la-ruleta-al-hermitage-nid307612>



<https://elmarplatense.com/2018/10/02/el-municipio-denuncia-millonaria-defraudacion-de-aldrey-iglesias/>



<https://www.diagonales.com/contenido/arroyo-le-quit-la-concesin-del-paseo-hermitage-a-aldrey-iglesias/14055>



<https://quedigital.com.ar/politica/caducidad-del-paseo-hermitage-arroyo-suspende-ejecucion-del-decreto/>



<https://quedigital.com.ar/politica/paseo-hermitage-desestiman-la-cautelar-solicitada-por-aldrey-iglesias/>



<http://charlywalker.com/detalle.php?var=574>



<https://www.0223.com.ar/nota/2019-5-6-12-58-0-paseo-hermitage-detalles-del-convenio-con-aldrey-iglesias>



<https://quedigital.com.ar/politica/paseo-hermitage-punto-por-punto-que-dice-el-polemico-acuerdo/>



<http://www.treslineas.com.ar/destino-vieja-terminal-decidio-hotel-n-869502.html>



<https://archivo.urgente24.com/118247-nuevo-negocio-de-obra-publica-de-emepa>



<https://www.0223.com.ar/nota/2006-12-21-se-adjudicaron-los-trabajos-para-la-nueva-estacion-ferroautomotora>



[https://www.clarin.com/ediciones-antiores/pelea-construccion-shopping-costa\\_0\\_BJ3eYHPA6Ke.html](https://www.clarin.com/ediciones-antiores/pelea-construccion-shopping-costa_0_BJ3eYHPA6Ke.html)



<https://www.lapoliticaonline.com/nota/nota-63563/>



[https://www.clarin.com/sociedad/polemica-adjudicacion-clave-mar-plata\\_0\\_BkSMQM1RP7e.html](https://www.clarin.com/sociedad/polemica-adjudicacion-clave-mar-plata_0_BkSMQM1RP7e.html)



<http://www.fmdelsol.com.ar/2011/12/la-justicia-permitio-reanudar-la.html>



<https://www.letrap.com.ar/nota/2012-6-18-pulti-envio-el-pliego-para-concesionar-la-vieja-terminal-de-omnibus>

TRES LINEAS

28 OCT 2012

### Se inaugurará esta noche el Paseo Aldrey Cultural y Comercial



El Paseo Aldrey Cultural y Comercial quedará inaugurado hoy, concretamente, las seis salas de cine, el sector histórico de la vieja terminal convertido en espacio cultural, las plazas públicas y hasta una escuela de flautas. El 14 de noviembre abrirá el centro comercial con más de un centenar de locales.

<http://www.treslineas.com.ar/inaugurara-esta-noche-paseo-aldrey-cultural-comercial-n-1338474.html>

TRES LINEAS

05 OCT 2012

### Una interacción edilicia entre el patrimonio histórico y lo moderno



El estudio de arquitectura marplatense Mariani, Pérez Maraviglia, Cañadas logró la conjugación de lo histórico y la cultura 3.0 con el proyecto del Paseo Cultural y Comercial Aldrey.

<http://www.treslineas.com.ar/interaccion-edilicia-entre-patrimonio-historico-moderno-n-1331478.html>

ALBERTO FERNANDEZ - URSULA - ADOLFO RIELLO - LAURETA - SANTA FE - ELECCIONES 2013

### Pulti envió el pliego para concesionar la Vieja Terminal de Omnibus

El Intendente municipal envió hoy el pliego para la licitación de la Vieja Terminal de Omnibus al Consejo Deliberante para adjudicarlo la tarea al Emprendimiento Terminal Sociedad Anónima, proyecto encabezado por el dueto del multimedio La Capital, Florencia Aldrey Iglesias.

Letra P conversó con el Secretario de Planeamiento Urbano, José Luis Castellina, para que explique la situación en la que se encuentra la licitación del edificio.

<https://www.lettrap.com.ar/nota/2012-6-18-pulti-envio-el-pliego-para-concesionar-la-vieja-terminal-de-omnibus>



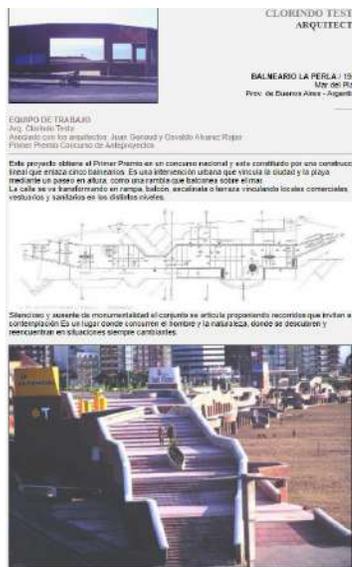
<https://www.0223.com.ar/nota/2015-11-13-paseo-aldrey-exhortan-el-ejecutivo-para-que-se-modifique-el-nombre>



<https://www.change.org/p/intendente-y-consejo-deliberante-de-general-pueyrred%C3%B3n-arroyo-cumplir%C3%A1-ordenanza-centro-cultural-estaci%C3%B3n-terminal-sur>



<https://quedigital.com.ar/politica/dos-anos-despues-aldrey-iglesias-olvio-a-poner-los-carteles-del-shopping/>



<http://www.arquitectura.com/arquitectura/latina/obras/testa/laperla/blp.asp>

mdpfoy.com

Inicio CIUDAD SALUD POLÍTICA POLICIALES DEPORTES ZON

Publica

### La Comisión de Turismo y funcionaria del EMTUR evaluaron pliegos del Complejo La Perla

Fecha: 14/05/2015 10:01 am | por: Delatoron

"Ambos comisiones se reunieron por un pliego de pases, permisos y otros fines, al momento del Consejo de Estudios, y como se trata de pliegos de licitaciones para cualquier intervención en los mismos debieron contar con el consenso de ellas", informó la Directora de Turismo y Comercio del EMTUR, Lic. Patricia Fabiani, en el marco de la reunión de la Comisión de Turismo, y en materia de licitaciones celebradas con el Estado y la Unión de las CDMU y el Turismo del Oeste.

<https://www.mdpfoy.com/la-comision-de-turismo-y-funcionaria-del-emptur-evaluaron-pliegos-del-complejo-la-perla-118075>

mgp

Noticias - Citadas

Jueves 26 de Mayo de 2016 - 18:55 hr

Se dio entrega a los concesionarios los banners de La Perla.

Es imponente el inicio de las obras del proyecto urbanístico por más de \$ 50 millones.

El proyecto urbanístico de desarrollo del área de recreo y playa La Perla L.P.2, a la zona portuaria, ocupará un área de cuatro hectáreas, con un total de 100 viviendas, 100 locales comerciales y 100 locales de servicios. El proyecto será desarrollado por el Consorcio de Inversión y Desarrollo Urbano de La Perla L.P.2 y los concesionarios, que estarán representados por Carlos Martínez, Juan José Martínez Muñoz, Luciano Rodríguez y Roberto Pérez.

<https://www.mardelplata.gov.ar/Noticias/intervencion-urbana-en-la-perla>

0223

Según se refleja en la reciente resolución RP 89 del Entur, a la cual 0223 tuvo acceso, el monto establecido de cánones anuales de los balnearios para la temporada 2014/15 fueron los siguientes:

- Playa Cardal, Prímexor SA: \$ 342.000
- Balneario 1 La Perla, Juan Salvé y Hno. SRL: \$ 282.144
- Balneario 2 La Perla, Bunker SRL: \$ 84.719
- Balneario 3 La Perla, Zoo SRL: \$ 198.076
- Balneario 4 La Perla, Dolores Luffe: \$ 224.750
- Balneario 5 La Perla, Snc: Carlos I. Domínguez: \$ 98.614
- Balneario Perla Norte, Fernando Biscioni: \$ 144.563
- Punta Cardero II, Pablin SRL: \$ 45.286
- Cabo Corrientes/Vareas, Salmer SA: \$ 272.390
- Punta Cardero I, Albino Valentini: \$ 381.819
- Camping Municipal, De Sarno, Viro y Pérez: \$ 150.257
- Bañado Popular, Haino Rovatti: \$ 76.074
- Playa Acevedo, Carlos Alconada: \$ 51.300
- Strabal Rajón, Prilomax SA: \$ 250.240
- Bañado Siempre Verde, Residenciales Cooperativas de Turismo: \$ 77.099
- Playa Bonita, EJC SA: \$ 104.401
- Playa Chico, Gerardo Fernández: \$ 40.959
- Paseo Hermitage, Hermitage SA: \$ 110.000
- Punta Iguala, Bano Argentino SA: \$ 171.609
- Faro Norte, Satria Marino SA: \$ 295.838
- Edificio Normanda, La Normandina SA: \$ 133.860
- Arroyo Seco II, Mariano Giacaglia: \$ 62.577
- Balneario 0 Playa Grande, Yacht Club Argentino: \$ 224.000
- Balneario 1 Playa Grande, Ocean Club: \$ 355.146
- Balneario 2 Playa Grande, Mar del Plata Golf Club: \$ 298.704
- Balneario 3 Playa Grande, Playa del Sol SA: \$ 210.195
- Balneario 4A Playa Grande, Cabro SA: \$ 935.040
- Balneario 4B Playa Grande, Red Hoteles Iberoamericanas: \$ 575.040
- Balneario 6 Playa Grande, Red Hoteles Iberoamericanas: \$ 581.000
- Balneario 7 Playa Grande, Alpa Vial SA: \$ 339.576
- Balneario 8 Playa Grande, Biología Surf Club SA: \$ 332.426
- Local 6 Playa Grande, Arturo Ferrari: \$ 100.700
- Escuela Norte Playa Grande, Purcell SA: \$ 307.808
- Estacionamiento Playa Grande, Playa Azul: \$ 513.390
- Terredón del Mirón, Ariel Dato SA: \$ 183.515

<https://www.0223.com.ar/nota/2015-3-3-quienes-estan-detras-del-millonario-negocio-de-los-balnearios>

# Fue transferido el club de golf marplatense

20 de Noviembre de 2000 | 18:00

El Sindicato Argentino de Empleados de Turismo (SAET) denunció el traslado del club de golf marplatense a manos de un empresario argentino, lo que provocó la indignación de los socios del club. El SAET denuncia que el traslado del club de golf marplatense a manos de un empresario argentino, lo que provocó la indignación de los socios del club. El SAET denuncia que el traslado del club de golf marplatense a manos de un empresario argentino, lo que provocó la indignación de los socios del club.

<https://www.eldia.com/nota/2000-11-20-fue-transferido-el-club-de-golf-marplatense>

**el retrato de hoy**

VERBA LINGUAE UNGUIS PRINCIPALIS NATIONALES GENERALIS OFFICIN

**Concejales no descartan sacarles la concesión al Golf Club Mar del Plata**

El presidente del partido de gobierno en el municipio de Mar del Plata, Juan Carlos Rodríguez, dijo que el club de golf marplatense no debería ser un negocio privado, sino un bien público. Rodríguez dijo que el club de golf marplatense no debería ser un negocio privado, sino un bien público. Rodríguez dijo que el club de golf marplatense no debería ser un negocio privado, sino un bien público.



<https://elretratodehoy.com.ar/2017/08/28/concejales-no-descartan-sacarles-la-concesion-al-golf-club-mar-del-plata/>

**Quédigital**

DOUGL SICEMM PABLO PIRENE JUAN DE

**Criticas y pedido de informes por subsidio al Mar del Plata Golf Club**

Desde el Frente para la Victoria se cuestiona que el subsidio estatal en el pago de la cuota de inscripción de los socios del club de golf marplatense sea un negocio privado, sino un bien público. Desde el Frente para la Victoria se cuestiona que el subsidio estatal en el pago de la cuota de inscripción de los socios del club de golf marplatense sea un negocio privado, sino un bien público.



<https://quedigital.com.ar/sociedad/criticas-y-pedido-de-informes-por-subsidio-al-mar-del-plata-golf-club/>



<https://www.0223.com.ar/nota/2016-12-17-presentaron-el-proyecto-paseo-del-golf-de-playa-grande>



<https://quedigital.com.ar/cultura/no-a-la-privatizacion-de-la-plaza-del-agua-una-protesta-virtual-y-el-desacuerdo-de-ex-funcionarios/>



<https://quedigital.com.ar/sociedad/una-nueva-movilizacion-por-las-playas-publicas-y-contrala-privatizacion-en-mar-del-plata/>



<https://quedigital.com.ar/sociedad/playas-publicas-en-medio-de-los-reclamos-insisten-en-transparentar-las-concesiones/>



[https://quedigital.com.ar/politica/paseo-hermitage-con-cambios-en-el-canon-elevan-al-concejo-el-acuerdo-con-aldrey-iglesias/?fbclid=IwAR0Kueo-KN6-o2tWPvraji5QvoijZf018K7q9B6Re\\_nVoYD4LvviIym0s2I](https://quedigital.com.ar/politica/paseo-hermitage-con-cambios-en-el-canon-elevan-al-concejo-el-acuerdo-con-aldrey-iglesias/?fbclid=IwAR0Kueo-KN6-o2tWPvraji5QvoijZf018K7q9B6Re_nVoYD4LvviIym0s2I)



<https://quedigital.com.ar/politica/otorgaran-facilidades-de-pago-a-los-balnearios-para-abonar-el-canon-anual/?fbclid=IwAR3A2A54wb-zBh3WS-V1JF7xKQjaZAo36KeQJPqGflrXrBMhOy7qF9Y1bxM>



[https://quedigital.com.ar/sociedad/un-estudio-del-conicet-entre-el-nivel-de-ocupacion-de-carpas-y-lo-que-queda-de-playa-publica/?fbclid=IwAR1p0rE5ErUshT3L2Am8P0Fy2JeK0Rm0\\_uqGb7Qs7ecA4nNH\\_ROLrBVRf](https://quedigital.com.ar/sociedad/un-estudio-del-conicet-entre-el-nivel-de-ocupacion-de-carpas-y-lo-que-queda-de-playa-publica/?fbclid=IwAR1p0rE5ErUshT3L2Am8P0Fy2JeK0Rm0_uqGb7Qs7ecA4nNH_ROLrBVRf)