NOTAS SOBRE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EN EL LITORAL ATLÁNTICO BONAERENSE, 1940-1950

María Isabel Fernández.
CEHAU/FAUD/UNMdP[1]

Resumen

El artículo avanza sobre el conocimiento del proceso de transformación territorial que afectó la costa bonaerense entre los años 1930 y 1960,a través de la observación de inversiones inmobiliarias.

Éste proceso, que convirtió miles de hectáreas de tierra rural en lotes urbanos, destinados al ocio y la recreación fue el resultado de la interacción de distintos factores sociales, económicos y políticos.

El propósito de este texto es centrarnos en el conocimiento de aquellas acciones públicas (fundamentalmente regulatorias) y privadas (inversiones inmobiliarias) que intervinieron en él y como se vincularon.

Introducción

Si bien este proceso de transformación afectó toda la costa de la provincia de Buenos Aires, en el presente trabajo nos ocuparemos del sector comprendido entre la Bahía de San Borombón y la ciudad de Necochea (aproximadamente 180 Km, ver Fig 1) donde se modificó el destino de 16.000 Ha en tan solo dos décadas.

Para poder comprenderlo es necesario analizar todos aquellos factores que intervinieron en él (sociales, económicos y políticos) y las interrelaciones entre estos.

Los factores sociales mas relevantes en la construcción de este proceso fueron analizados en trabajos que abordaron otros aspectos del mismo:

La rápida difusión que tuvo el turismo y las actividades de descanso, en grupos medios altos primero, y medios bajos después encuentra una explicación en la imitación de los modos de comportamiento de las clases altas;(..).
Es en la generalización de la cultura del espíritu, el deporte y la vida al aire libre, en donde se extenderá progresivamente el turismo, considerado como forma particular de ocio, al igual que la cura, el reposo, el deporte, necesarios para la recuperación de las fuerzas físicas y la agilidad tanto física como mental.
Sobre el final del período el turismo adquirirá además al traducir cultura, costumbres, sentimientos valor propagandístico y pedagógico, siendo igualmente expresión de .entendimiento entre los pueblos e ilustrar sobre las distintas geografías de la Nación.
Consecuentemente, las actividades culturales y recreativas así como encuentros deportivos desarrollados durante el verano en los centros turísticos, fueron los espacios adecuados desde donde irradiar al interior del país, ideas ,conductas, valores,(..).[2]

En este texto centraremos nuestra atención en el estudio de algunas acciones provenientes del campo político, y su interacción con factores económicos provenientes del ámbito privado.
Entre las acciones de orden público tomamos una serie de normas de orden nacional y provincial, sancionadas durante el período analizado y relacionadas a la posesión de la tierra que de alguna forma alentaron o favorecieron las inversiones en el mercado de tierras en la costa bonaerense.
Entre las acciones de orden privado, estudiaremos algunos de los emprendimientos urbanísticos que forman parte de estas 16.000 Ha en proceso de urbanización concentrándonos en los aspectos económicos de los emprendimientos, dejando de lado los urbanísticos y culturales

Ley de colonización Nacional y Ley provincial 4834.

La década del treinta comienza en Argentina con una profunda crisis que obliga al estado a replantear su papel para tratar de mantener el equilibrio.
El modelo vigente hasta entonces, *basado en la acumulación capitalista del sector primario, una fuerte expansión en servicios, urbanización temprana y traslación de la renta agraria hacia áreas urbanas*[3] deja paso al dirigismo estatal e industrialización que caracterizará la década En el marco de una fuerte caída de precios internacionales agrícolas que afecta al sector rural, sumada a la depreciación de la moneda y al control de cambios, comienza un período de que favorece al sector industrial en detrimento del rural.

Si bien las políticas posteriores en materia económica son ambiguas, una serie de medidas tomadas en los años subsiguientes crea inquietud entre los propietarios rurales.

En 1935, el Banco Nación Argentina, a través de su presidente, insiste en la importancia del crédito agrario para lograr la subdivisión de la tierra *en parcelas accesibles al productor*[4]

Por entonces, el gobierno nacional (Agustín P. Justo 1932-1938) se empeña en el fomento del cooperativismo agrario. Estas ideas se consolidan y durante la primera parte de la década siguiente, esto se ve reflejado en la sanción de la Ley de Colonización Nacional (1940)

El 2 de septiembre de 1940 se sanciona la Ley de Colonización Nacional (ley 12636),que incorpora a la legislación argentina la concepción de que la tierra tiene una función social, al establecer en su artículo 1: "La propiedad de la tierra queda sujeta a las limitaciones y restricciones que se determinen en esta ley de acuerdo al interés colectivo"[5]

Esta ley habrá de enmarcar gran parte de la política agraria del peronismo, unos años mas tarde. A partir de ella, se crea el Consejo Agrario Nacional y se estipulan los fondos para su funcionamiento, se definen los inmuebles destinados a colonización granjera, ejidal y privada, las causales y condicionales del derecho de expropiación:

Es esta ley 12636 la que rige las condiciones de colonización nacional desde entonces y hasta 1955, con un propósito esencial: ejecutar un plan agrario destinado a poblar el interior del país, a racionalizar las exportaciones rurales, a subdividir la tierra, estabilizar la población rural sobre la base de la propiedad de la misma y a llevar bienestar a los trabajadores agrarios[6]

Los inmuebles para colonización son: las tierras fiscales aptas; las que el Consejo adquiera o sean expropiadas con el objeto que indica esta ley y las de dominio privado, provincial o municipal que sean ofrecidas para ajustarse a ellas, siempre que estas tierras sean aptas para explotación y no se encuentren a más de 400 Km. de mercados interiores o de puertos de embarque.[7]

A nivel provincial, se crea el Instituto Autárquico de la colonización[8], en concordancia con las políticas de orden nacional y es también una ley de orden provincial, la ley 4834[9], la que establece una nueva presión sobre los propietarios de grandes extensiones de tierras; al establecer un impuesto adicional al inmobiliario a todo inmueble o conjunto de inmuebles de 10000 HA o de superficie excedente, de propiedad de una misma persona. Esta ley comenzó a regir en 1943.

El Consejo Agrario Nacional, a través de sus conductores Antonio Molinari y Mauricio Biravent, impulsó una reforma agraria que incluye la entrega de títulos provisorios de propiedad y algunas expropiaciones, todo seguido de una importante campaña publicitaria que instaló la idea de que se llevarían a cabo grandes transformaciones, sin embargo, el gobierno peronista (1945) a pesar de hacer suyas estas políticas, no las profundiza y recorta las atribuciones del Consejo Agrario Nacional evitando una reforma agraria radical.
Si bien nunca se llevan a cabo estas grandes transformaciones que comienzan a insinuarse a lo largo de la década del 30 y que parecen inevitables con el ascenso del peronismo al poder[10] son presiones reales sobre los propietarios de grandes latifundios, que optarán por la constitución de sociedades anónimas de carácter agrario o inmobiliario para defender sus patrimonios del alcance de estas medidas

La proliferación de sociedades anónimas agrarias, inmobiliarias, constituidas desde la segunda mitad del decenio de 1940 con la participación de familiares de los propietarios originales que la Federación Agraria Argentina denuncia como una "simulación del fraccionamiento de los latifundios" - indican que se ha iniciado la aceleración del proceso de parcelamiento de grandes propiedades rurales en explotaciones medianas, a través de esa argucia que, por un lado, las exime del pago del impuesto a la herencia y, por otro, les permite conservar la propiedad a través de acciones innominadas. Se anticipan, así, a los efectos de una posible "reforma agraria", que el mismo Perón parece dispuesto a llevar a cabo en los albores de su ascenso al poder."[11]

Si bien en muchos casos estas sociedades fueron, efectivamente, solo argucias legales, en muchos otros, las que se formaron con fines inmobiliarios, constituyeron el origen de los numerosos emprendimientos urbanísticos que transformaron, precisamente en esos años, la costa bonaerense.

El negocio inmobiliario

Además de las condiciones políticas imperantes, (sobre todo hacia mediados de la década del 40) que presionaron para la constitución de S.A. para fines inmobiliarios (entre otros) también hubo razones de orden económico que orientaron los capitales hacia esta inversión.
Nos ocuparemos aquí entonces de los beneficios económicos de estos emprendimientos.
Estos beneficios podrían diferenciarse de la siguiente manera:
1)Beneficios logrados en la primera venta, es decir, análisis de la relación entre el precio pagado por la fracción y los precios obtenidos por los lotes en la primera venta.
2)Valorización de los lotes.Compararemos la evolución de los precios pagados por estos lotes, durante la década del 40.

Las sociedades anónimas con fines inmobiliarios y la rentabilidad de los primeros remates.

Se formaron, en la década del 40, numerosas sociedades anónimas con fines inmobiliarios. En la región marplatense se destaca la Compañía General de Tierras S.R.L., que fundó Antonio Orensanz en el año 1944.

Orensanz, un inmigrante español llegado a la Argentina en su infancia, se dedicó primero a la construcción, después en la carpintería familiar, y finalmente en su propio negocio, que creció de la mano del destacado progreso del balneario, que comenzó a recibir, en la década del 30, un incremento turístico notable. Estos turistas, no ya de elite, pero con poder adquisitivo suficiente para encargar la construcción de las casas de veraneo, movilizaron una demanda que hizo crecer el valor de los lotes y también incentivó la creación de nuevos emprendimientos urbanos para poder satisfacerla.

Antonio Orensanz relata en su libro *Orígenes de Santa Clara del Mar y otras localidades12,* los motivos de su incursión en este negocio y sus ideas acerca del futuro de la región. *Una de estas causas lo fue que en estos tiempos circulaba un proyecto en el que se presentaba la futura Ciudad Lineal que uniría por el camino costero a Mar del Plata con Miramar, proyecto que resultaba sumamente factible (...) Iniciada ya esa ciudad por la subdivisión de Chapadmalal (...), además por el P Peralta Ramos, que progresaba en forma sostenida.*

Entre sus proyectos más destacados está Santa Clara del Mar, que nos servirá como caso paradigmático, no sólo para analizar la magnitud del negocio, en su fase de remate o primera venta, sino también para analizar todos los aspectos que fue necesario abordar para la materialización de este proyecto. Santa Clara fue el proyecto que demandó el mayor esfuerzo a la compañía.

Santa Clara nació para ser una nueva *ciudad turística,* muy cerca de Mar del Plata, pero era, sin embargo, un sector de la costa de difícil acceso en la década del 40, cuando no contaba con ningún servicio, ni con asfalto.

Nos instalamos en el auto de Domingo y él tomó rumbo al Norte, por el camino de la Costa, debo aclarar que el pavimento de éste en aquel tiempo, llegaba hasta el Parque Camet, desde allí, era de tierra, lo único que existía en esa Epoca, desde el Parque Camet hasta la Ciudad de Madariaga, era la vieja Confitería de la laguna de Mar Chiquita y la Estación Juancho del Ferrocarril, también por supuesto, las nacientes Poblaciones de Villa Gessel y Pinamar, cuyos principios entiendo, se remontaban a los años 1932, 1933, el resto sobre esa Ruta, eran todos Campos, dedicados en especial a la Ganadería. 13

Se formó, para encarar esta urbanización, una nueva sociedad: *Santa Clara del Mar S.R.L.* Para poder reunir el capital necesario par llevar a cabo este proyecto Orenzans, en persona debió reunir gran parte de los cincuenta inversores que finalmente fueron parte de la sociedad fundadora de Santa Clara del Mar.

Se compraron, en 1947, 400 HA sobre el mar, en el camino a Mar Chiquita, a 80 centavos la vara cuadrada y salieron a la venta en abril de 1949, 2500 terrenos en los dos primeros remates y los precios obtenidos fueron: entre $ 25 a $ 160 la mensualidad, con una financiación en 120 meses, sin intereses ni reajustes.

De los siguientes datos podemos concluir que:

Se pagó por la HA: $ 1081014 y que, promediando los valores de venta de los lotes, ($ 92.5) cada uno de ellos proporcionaba a la sociedad $11100, a lo largo de 10 años es decir que la inversión inicial podía cubrirse con la venta de 390 lotes de los 2500; pero en el caso de Santa Clara del Mar (y de otros emprendimientos en los que participó Orensanz), es de destacar que los gastos asumidos para lotear, abrir calles, realizar

mejorados, proveer servicios, arbolados y sobre todo las obras que fue indispensable hacer para poder acondicionar las playas, insumieron cifras muy importantes a la sociedad. Esta incluso subvencionó las líneas de transporte urbano que conectaron el nuevo balneario con Mar del Plata durante muchos años15. Idéntica actitud asumieron con el servicio eléctrico que se proporcionaba a los residentes.

El nuevo balneario, salió a la venta, luego de una fuerte publicidad en medios gráficos nacionales (diario La Nación) y locales y de una gran fiesta de inauguración:
El Domingo 20 de febrero de 1949, fue un día muy hermoso, en ello tuvimos mucha suerte y Dios quiso que ese día que podemos considerar como el del nacimiento de Santa Clara del Mar, luciera así, bello y luminoso, para marco de todo lo llevado a cabo en ese día, inolvidable para mí y para muchas de las Personas de la enorme cantidad, que asistieron a esa Inauguración"... A través de toda esta memorable jornada, Santa Clara del Mar, fue visitada por varios miles de Personas, calculamos según constancia del Acta N 10, que visitaron el lugar, ese día mas de ocho mil personas.*

Pocos días después de la brillante inauguración se realizaron las dos primeras subastas (26 de marzo y 2 de abril de 1949), en la Capital Federal. Salen a la venta en ellas un total de 2500 terrenos urbanizados, con grandes facilidades de pago, y se venden en estos actos la totalidad de los lotes ofrecidos.

Villa Gesell S.A.

Villa Gesell, urbanización realizada en la costa bonaerense por Don Carlos Gesell, ofrece sus lotes en remate por primera vez en 1943. Estos terrenos eran de dimensiones más importantes que los lotes antes mencionados (1600 a 29300 varas) y se remataron con un precio base de $ 0.33 la vara.

La fracción, sobre la que se realizó la urbanización, había sido comprada en 1931, en un remate judicial a $ 1.70 la HA ($ 2801.60 la fracción) y también requirió de fuertes inversiones para su concreción. Basta citar como ejemplo, que la apertura del camino de acceso requirió una inversión, a cargo de los propietarios, de $ 250000.

La magnitud de la valoración del balneario queda de manifiesto en el siguiente párrafo: Como demostración de ello, significó que por las 1600 HA, *abonaba un impuesto de $ 200 aproximadamente sobre la valuación total de $27000, y ahora, con motivo de una subdivisión aprobada en el mes de mayo de 1946 por el expediente 2148 Letra G, se han valuado 47 HA, en la cantidad de $ 400000 por estar los médanos fijados, quedando el resto del campo con médanos sin fijar con superficie de 1247 HA en $ 22000 (...) Quiere decir que el producto de mi propia obra resulta gravado en 6000 veces más que el que tenía...16*

La valorización de los lotes.

Analizado el negocio inmobiliario a través de la venta de lotes en remates, vemos que el mismo creció a lo largo de la década del 40, ya que los lotes incrementaron su valor notoriamente en pocos años.

El incremento de valor se verificó tanto en los lotes de ciudades ya consolidadas (Mar del Plata, Necochea, etc.) como en los novísimos emprendimientos que se iniciaron en esos años.

En Mar del Plata, por ejemplo, mientras un lote en el barrio “Loma del Divino rostro” (calles Formosa y Alvear) se ofrecía entre 1940 y 1945 a $ 8 la vara[17], un lote de características similares, en el mismo barrio (Paunero y Paso) se ofrece entre 1945 y 1950 a $ 20 la v/c

Este incremento de valor se da también en los nuevos balnearios, siendo este un importante factor impulsor de nuevos proyectos inmobiliarios en la segunda mitad de la década analizada. Mientras en los primeros años los precios base de remates varían entre

1,5 $ a 6 $ la vara cuadrada (Pueblo Peralta Ramos, 1943: 4,5 $ la v².) en la segunda mitad de la década se ofrecen, en el mismo balneario, a 10$ la v² como base.

Los avisos clasificados del período muestran valores promedio similares par nuevos balnearios:

Parque Alto Camet	1948	varían entre 22 y 80 $ por mes
Los Acantilados	1948	10$ por mes la cuota
Balneario Santa Elena	1948	10$ por mes la cuota
Nueva Mar del Plata	1948	12 $ por mes la cuota

La valoración fue mayor en áreas consolidadas como el centro de Mar del Plata, donde un lote pasó de costar $ 35 la v² (Entre Ríos, Belgrano y Moreno) a $ 260 la v² (Rivadavia y Entre Ríos)[18]Este incremento se verifica al comparar precios entre los primeros cinco años de la década del 40 y los últimos cinco de la misma, al igual que en los ejemplos anteriores.

Entonces, es aquí indudable que la inversión en negocios inmobiliarios ofrecía rentas muy importantes para quien llevaba a cabo la urbanización como para quien invertía en estos lotes para su venta posterior, era este sin duda un poderoso motivo para que un importante flujo de capitales se derivara a los fraccionamientos de tierra e impulsara la multiplicación de los mismos y con ello, la transformación de la costa bonaerense, con el surgimiento de nuevos balnearios.

Pero el flujo de capitales no fue sólo hacia emprendimientos para el ocio y la recreación, sino que también fueron importantes los emprendimientos productivos.

.se definen como asentamientos urbanos productivos, a aquellos que responden a una función predominantemente productiva, razón de ser del asentamiento[19]. Surgieron por la conjunción de factores de distinta índole, entre los cuales se encuentran los procesos especulativos sobre la tierra; es decir, los beneficios obtenidos por el paso de la tierra de rural a urbana, que fue impulsado como ya vimos, por razones de orden política (presiones impositivas y amenazas de expropiación) entre otras.

Reflexiones finales

De nuestro análisis se desprende que estos fraccionamientos significaron un negocio inmobiliario rentable para los actores privados que invirtieron en ellos.

La rentabilidad actuó , entonces, como atracción de inversiones y opción valiosa para el cambio de destino de las tierras aptas para emprendimientos urbanos destinados al ocio y la recreación.

Pero, a la conveniencia del negocio inmobiliario se suma, de acuerdo a nuestro análisis, la necesidad de cambiar el destino de algunas fracciones improductivas de gran tamaño que se ven claramente afectadas por las políticas de las décadas del 30 y 40 vinculadas a la tierra y a los latifundios.

Los cambios producidos por estas políticas, tanto aquellas que solo tuvieron un efecto psicológico, como aquellas que se convirtieron efectivamente en leyes, de orden nacional y provincial, amenazaban a los latifundios con posibles expropiaciones y asimismo los castigaban con nuevos impuestos .Estos fueron factores de presión que decidieron a los propietarios a conformar sociedades anónimas propietarias de grandes fracciones. Muchas de estas sociedades anónimas tuvieron como objeto la inversión inmobiliario, que aparecía como el destino ideal, debido a la demanda,(real o ficticia) de lotes que las condiciones culturales y económicas del momento habían generado

En principio, si bien estos emprendimientos requerían de fuertes inversiones de capital para poder concretarse (infraestructura vial y de servicios, forestación etc.) la rentabilidad verificada al comparar los datos referidos a valores de compra de las fracciones y aquellos que surgen de promediar los valores pagados por los lotes en los remates organizados con tal fin es tan alta como para justificar la atracción de esos inversionistas. Los inversores que contribuían con estos emprendimientos podían no tener mayor relación con el negocio inmobiliario y colocaban aquí su dinero porque confiaban en la rentabilidad de los mismos.

La creciente alza en el valor de estos lotes de los nuevos balnearios a lo largo de la década del 40, dato obtenido por comparación de precios de los mismos en dos momentos de la misma, pudo impulsar la demanda de los particulares que vieron en esta inversión una manera de acrecentar sus ahorros, aún cuando no pudieran construir su casa de veraneo.

Este factor tranquilizaba también a los socios capitalistas de los emprendimientos, ya que normalmente tardaban varios años en venderse los lotes.

La situación esbozada cambiará a principios de los años 50 distintos cuando distintos factores afectan fuertemente a este negocio y en algunos casos la venta de lotes se paraliza casi completamente, haciendo muy difícil el sostenimiento económico del mantenimiento de estos fraccionamientos aún no consolidados y que seguían requiriendo inversiones.

A partir de los primeros meses de 1950, nos avocamos en la compañía, a intensificar las ventas, en forma particular, por intermedio del departamento de ventas de la misma,(..)Al efecto y a fin de que la Publicidad resultara lo menos gravosa posible, se organizó entre todas nuestras Sociedades Administradas, una campaña publicitaria, a la que denominamos "Plan Conjunto de Publicidad" cuyo costo lo pagaban esas Sociedades,

de acuerdo a su monto de ventas. De esta manera fuimos tratando de intensificar las ventas lo que nos era de absoluta necesidad, debido a que varias de las Sociedades, en especial Santa Clara del Mar, necesitaban fondos, para seguir afrontando las importantes Obras de Urbanización y mantenimiento."[20]

Estos cambios que afectan fuertemente la demanda de lotes y por lo tanto la situación económica de las Sociedades, gravitará en el futuro de los nuevos balnearios, El impacto será mayor en unos que en otros, y mientras algunos continúan su consolidación aunque más lenta, otras se paralizan definitivamente

Una situación sumamente difícil, comenzó a insinuarse en ese año de 1950, fue como consecuencia de ello, que quedaron truncas como ya relaté anteriormente, la importante Urbanización de la Primera Atlántida y anuladas las Operaciones con los Señores Hermanos Arbelaiz y la de Doña Josefina Unzué de Cobo y la liquidación de la Empresa Meca S.R.L.[21]

A partir de entonces el destino de los diferentes emprendimentos es dispar pero la transformación territorial más importante de la región ya había marcado su traza, de manera irreversible, sobre la costa bonaerense.

---

1 Centro de Estudios Historicos, Arquitectónico-Urbanos, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Mar del Plata.

[2] Bruno Perla "La humanización del paisaje" en Perla Bruno- Carlos Mazza 2002. *Construcción de Paisajes .Transformaciones territoriales y planificación en la región marplatense 1930-1965-FAUD.*

[3] Noemi M. Girbal Blacha, Adrián Gustavo Zarrilli y Juan Javier Balsa – "*Estado, Sociedad y Economía en Argentina-1930-1997"*-pag.36.- Univ. Nac. De Quilmes, edición 2001.

4Idem.anterior

5 Noemi M.Girbal-Blacha, Adrián Gustavo Zarrilli y Juan Javier Balsa. *Estado Sociedad y Economía en Argentina-1930-1997*- pag.39. –Univ. Nac. De Quilmes, edición 2001..

6 Noemi M. Girbal Blacha, Adrian Gustavo Zarrilli y Juan Javier Balsa – *Estado, Sociedad y Economía en Argentina-1930-1997*- pag.39. –Univ. Nac. De Quilmes, edición 2001.

7 Idem anterior

8 Ley 4418 Instituto Autárquico de la Colonización.: *Créase el Instituto Autárquico de la Colonización de la provincia de Buenos Aires con domicilio legal en La Plata.*

Serán funciones del instituto:

a) La colonización, arrendamiento, administración y venta de las tierras que adquiera el Estado.

Art. 3: "El Instituto podrá solicitar al Poder Ejecutivo la expropiación de las tierras que considere útil colonizar a los efectos de lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución (gobierno de Manuel Fresco).

9 Ley 4834 (Boletín oficial 9 / 11 / 1942)

Establece un impuesto adicional al inmobiliario a todo inmueble o conjunto de inmuebles de 10000 HA o de superficie excedente de propiedad de una misma persona.

Art. 1: Se liquidará sobre el avalúo fiscal del catastro financiero vigente en la siguiente forma:

TASA

- Inmuebles hasta 15000..... 6 %
- Inmuebles hasta 20000..... 8 % - creciente en función del tamaño del inmueble -
- Inmuebles más de 30000..... 14 %

Art. 2 y 3: Explica que se cobrará un adicional del 2 por mil a los inmobiliarios de propietarios ausentes (que residían total o parcialmente en el exterior)

Art. 5: Se consideran ausentes las sociedades anónimas con sede principal fuera del país.

10 *Manual del Peronista*:"el que tenga la tierra, ha de laborarla; y el que no pueda pagar peones, debe trabajarla personalmente. Por otra parte, si no es capaz de trabajarla, que la venda". *Estado, Sociedad y Economía en la Argentina (1930 – 1997)* - página 81.

11 Girbal-Blacha, Zarrilli, Balsa. *Estado, sociedad y economía en la Argentina* 1930-1997 pag..81. Univ. Nac. De Quilmes.

12 Antonio Orensanz *Orígenes de santa Clara del Mar y otras localidades*– 1986 – Talleres Gráficos Talgraf. Bs As 1986.

13 Antonio Orenzans. *Orígenes de Santa Clara del Mar y otras localidades*. -1986- Buenos Aires.-
14 Equivalente en m de la vara cuadrada: 1vcª = 0.86 x 1.86 = 0.74 mª
15 Antonio Orensanz *Orígenes de Santa Clara del Mar y otras localidades*– 1986.Buenos Aires.
"En la reunión según Acta n° 5 del 30 de septiembre de 1948, se convino con la Empresa de Ómnibus La Camet, un recorrido desde Mar del Plata hasta Santa Clara del Mar, mediante una subvención mensual que se le daba a la empresa. Ésta prestó servicios subvencionados por Santa Clara del Mar, Santa Elena, y después de 1961, por Atlántida, hasta el año 1966, dos años después de terminado el pavimento de la Ruta de la Costa, hasta Santa Clara del Mar"..
17 Arquitecto Pastor e ingeniero Bonilla *Planes Urbanos* Municipalidad de Gral Madariaga
18 Datos obtenidos de ejemplares del período del diario La Nación.
19 Maria Isabel Fernandez, *Una aproximación cartográfica del turismo moderno en la región marplatense, construida a través de propaganda inmobiliaria 1940 – 1950* – III Jornadas Nacionales Enseñar a través de la ciudad y el Museo Mar del Plata, 26 al 28 de octubre de 2000.
20Carlos Gerónimo Mazza *Origen urbanístico, crecimiento y planificación de asentamientos urbanos productivos en la región marplatense. Batán – Chapadmalal 1945 – 1965* -Séptimo Congreso de Historia de los Pueblos de la Provincia de Buenos Aires– Mar del Plata, 18, 19 y 20 de noviembre de 1999.
21 Antonio Orenzans. *Orígenes de Santa Clara del Mar y otras localidades* Talleres gráficos Talgraf. Buenos Aires –1986.
Idem Anterior