LA SUMA DE DETALLES HACE LA DIFERENCIA

Es algo mínimo que, sin embargo,
toca una fibra.
Una fibra que se convierte
en percepción.
Una percepción que adquiere
el vigor de una energía.
Una energía que despierta todos
y cada uno de los sentidos.

Y todos los sentidos que
se concentran en uno solo:
la emoción.
Es con esa emoción,
la cual nació como algo mínimo,
como apenas un detalle,
que tomamos las decisiones
más importantes.

Cumplimos
30 años
en búsqueda
del detalle.

Este libro es el viaje, la película, la trastienda de las vivencias y emociones, de Oscar y Guillermo Bértoli, dos hermanos que formaron una Empresa de Desarrollos Inmobiliarios en la ciudad de Tandil, que hizo de la innovación y el detalle un culto.

Una Empresa que en sus 30 años de vida, generó a través de la composición arquitectónica de sus construcciones, un hilo conductor que los identificó con la marca Bértoli, emplazando en el corazón de la ciudad, 15 edificios que aportaron al cambio de la fisonomía del paisaje urbano.

Edificios que en sus tiempos de construcción se destacaron por ser vanguardistas en innovaciones para la ciudad, modernizando sustancialmente la forma de vivir, cambiando el tradicional uso de los espacios comunes, fusionando el Arte con la Arquitectura y generando un hito histórico con las energías renovables.

Está narrado desde sus inicios, donde los hermanos asociaron sus formaciones para concebir el estudio de Arquitectura e Ingeniería, primeros tiempos que les permitieron adquirir la imprescindible formación para incursionar en la gestión empresarial y ejecución de los emprendimientos inmobiliarios propios.

Un libro con ilustraciones que procurarán mostrar la arquitectura de sus edificios en altura, pero también, permitirá valorar en su real dimensión como gestionaron la creación de los desarrollos inmobiliarios desde su génesis.

Como señalan los protagonistas, un texto donde se describen las historias ocurridas antes de la tradicional foto del corte de cintas de cada nuevo edificio, la película que les permitió a los hermanos, a través de Bértoli Desarrollos inmobiliarios, poder hacer de sus sueños, una realidad.

IDENTIDAD BÉRTOLI

30 AÑOS - DESARROLLOS INMOBILIARIOS

IDENTIDAD

BÉRTOLI

30 AÑOS

DESARROLLOS INMOBILIARIOS

DOS HERMANOS

Dos hermanos muy jóvenes sin nada más que el fervor por el trabajo, la pasión por sus profesiones y el único respaldo del apellido que se lleva con orgullo.

Dos hermanos, uno ingeniero, el otro arquitecto, que un día de hace treinta tuvieron el sueño de forjar una empresa constructora y ser independientes.

Dos hermanos que supieron aportar algo distinto para la ciudad, haciendo de sus estilos y saberes una identidad única: las torres y los edificios de Bértoli.

Dos hermanos, Guillermo y Oscar, y una misma historia. La que cuenta este libro. La que a partir de hoy forma parte de la memoria viva de Tandil en la que ellos se forjaron e hicieron crecer en la altura una forma de construcción que también perfiló un nuevo estilo de vida.

Dos hermanos y treinta años de historia en estas páginas que ya son de todos, que ya no les pertenecen.



IDENTIDAD BÉRTOLI 30 AÑOS

DESARROLLOS INMOBILIARIOS

IDENTIDAD BÉRTOLI

30 años de
Desarrollos Inmobiliarios.

bértoli
DESARROLLOS INMOBILIARIOS



Cumplimos
30 años
en búsqueda
del detalle.

LA SUMA DE DETALLES HACE LA DIFERENCIA

Es algo mínimo que, sin embargo, toca una fibra.
Una fibra que se convierte en percepción.
Una percepción que adquiere el vigor de una energía.

Una energía que despierta todos
y cada uno de los sentidos.

Y todos los sentidos que se concentran en uno solo: la emoción.
Es con esa emoción, la cual nació como algo mínimo, como
apenas un detalle, que tomamos las decisiones más importantes.

IDENTIDAD BÉRTOLI
30 años de
Desarrollos Inmobiliarios.

Ensayo Argentino
1ª ed. ilustrada. Tandil.
Libro de Edición Argentina.

TEXTO E INVESTIGACIÓN:
Elías El Hage©
(sobre reseña escrita de Guillermo Bértoli).

DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN
Pomy Levy

FOTOGRAFÍA:
Oscar Bértoli, Guillermo Bértoli, Pomy Levy
Archivo fotográfico de la Empresa Bértoli S.A.,
Deinber S.A., Ricardo Fortunato,
Centrop, Gonzalo Celasco,
Gustavo Piola, ABC HOY, Rody Bechi,
Archivo fotográfico Pierroni
(Museo Independencia - Betelú).

IMPRESIÓN: ***Gráfica Independencia***
Impreso en Argentina.
Printed in Argentina
ISBN.....

Queda hecho que establece la Ley 11.723.
No se permite la reproducción parcial o total,
el almacenamiento, el alquiler,
la transmisión o la transformación de este libro,
en cualquier forma o por cualquier medio,
sea electrónico o mecánico, mediante fotocopias, digitalización y
otros métodos, sin el permiso
previo y escrito del editor.
Su infracción está penada por
las leyes 11.723 y 25.446.

La pluma es la lengua del alma.

Miguel de Cervantes.

Cuando iniciamos esta historia en un encuentro casual en la calle, invitando a que nos brinde su pluma para contar nuestra breve historia, nunca nos imaginamos que podría describirnos tan profundamente.
Por eso todo lo que van a leer no existiría sin la ayuda de un escritor independiente, lúcido, estudioso, curioso, tenaz y sincero, quien supo interpretar y ponerle pasión a una especialidad que le era desconocida.
¡Gracias al escribidor Elías El Hage!

El diseño es algo así como transformar lo común y corriente en algo extraordinario.

Saul Bass.

Contaremos más adelante que esta historia de describir nuestros 30 años se inició con una propuesta de un libro de fotografías de los edificios que habíamos construido que funcionaría como gran disparador impensado para aspirar a lograr lo que hoy tienen en sus manos. Esa idea base no la cambiaríamos y buscaríamos un libro de ilustración, con originalidad, donde el contenido visual, acompañara el texto y transmitiera a través del diseño gráfico y la fotografía, la impronta de nuestra arquitectura y los detalles que marcaron la diferencia.
Por eso agradecemos infinitamente la excelente interpretación que hizo de nuestros deseos el diseñador gráfico Pomy Levy, un innovador nato, un creativo, que le encantó la idea como un desafío y puso toda su pasión y conocimientos técnicos para realizar un libro de diseño, donde la arquitectura fuera la protagonista.
¡Gracias Pomy!

ÍNDICE

14 GRATITUDES.

18 PRÓLOGO.

20 INTRODUCCIÓN.

24 CAPITULO 1. LA HISTORIA DE LA HISTORIA.

38 CAPITULO 2. UNA CASA EN LA CALLE YRIGOYEN.

50 CAPITULO 3. AÑOS DE FORMACIÓN.

58 CAPITULO 4. HACER LA “AMÉRICA”.

74 CAPITULO 5. LA PIAZZA È MIA.

96 CAPITULO 6. CALAS, LA COPA DE LA BELLEZA.

124
CAPITULO 7.
LA MARCA Y EL SOLAR.

276
CAPITULO 12.
QUALITY COLLECTION Y AIRES DE BOUTIQUE.

394
CAPITULO 15.
LA EMPRESA EN EL TANDIL DEL BICENTENARIO.

200
CAPITULO 10.
El MITRE OVAL Y UNA VISTA AL SUR.

424
LA HISTORIA CONTINUA.

138
CAPITULO 8.
NARANJO EN FLOR.

318
CAPITULO 13.
ALMA URBANA.

418
ARQ. OSCAR BÉRTOLI.
EL CAMINO ESTÁ DIBUJADO.

430
ANEXO TÉCNICO.

246
CAPITULO 11.
ARTE Y ARQUITECTURA.

428
EPÍLOGO.
LA CONFIANZA.

166
CAPITULO 9.
LOS ZORZALES Y EL MIRADOR.

372
CAPITULO 14.
LIV, CONTRA VIENTO Y MAREA.

420
ING. GUILLERMO BÉRTOLI.
EL HIJO, EL ÁRBOL Y EL LIBRO.

NO ES LA FELICIDAD LO QUE NOS HACE AGRADECIDOS, ES LA GRATITUD LO QUE NOS HACE FELICES.

HERMANO DAVID STEINDL-RAST.

Todas estas páginas no tendrían sentido si no reconocemos que nada hicimos solos. Hemos necesitado de infinidad de personas que han interactuado con nosotros para poder hacer realidad nuestros emprendimientos. Por eso, a todos ellos que confiaron en nosotros, queremos expresarles la gratitud infinita por la ayuda recibida.

Un reconocimiento distintivo al Intendente Municipal Dr. Miguel A. Lunghi por las calificadas palabras del prólogo, valorando nuestras construcciones, estimulando al emprendedor y sobre todo, rescatando la esencia humana en todo lo que hicimos en nuestra querida ciudad por la que compartimos la misma pasión.

Una sentida gratitud a todos los que se prestaron a brindar testimonios a Elías El Hage, por su generosa predisposición para enriquecer nuestra historia, aportando sus experiencias con nuestra Empresa.

Un agradecimiento especial para nuestros Clientes, columna imprescindible para el resultado con éxito de un Desarrollo Inmobiliario por haber depositado en nosotros la confianza en cada obra que nos acompañaron.

El reconocimiento a los Proveedores de Materiales desde los más chicos a los más grandes, que con su cumplimiento siempre nos asistieron e hicieron posible abastecer las obras, sintiéndolos aliados y parte de nuestro equipo.

Inmensa gratitud, a todos los que caminaron junto a nosotros en las obras y fueron parte de nuestro viaje, empleados y contratistas de todos los rubros, que sin ellos no hubiera sido posible materializar todos nuestros proyectos.

A las autoridades municipales, al Museo Municipal de Bellas Artes MUMBAT y a las entidades privadas de la ciudad, por la colaboración prestada y por mantener siempre sus vínculos cercanos a nuestra Empresa cuando los necesitamos.



A la prensa de medios locales y nacionales por el respeto y buen tratamiento que nos han dispensado cuando han presentado notas de nuestra empresa.
A la ciudad de Tandil y a sus tandilenses por ser parte y destino de nuestros sueños.

Y finalmente, a los que están y a los que formaron parte en otros tiempos de nuestro Equipo de Trabajo, que hacían que la idea se transformara en realidad y que nuestros emprendimientos aportaran al desarrollo urbanístico de la ciudad, Arquitectas/os, Ingenieros, Agrimensores, Licenciadas en Administración, Administrativos, Escribanas/os, Asesores Legales, Decoradoras/es, Paisajistas, Artistas plásticos, Escultores, Muralistas, que sin su esfuerzo y motivación no hubiéramos podido llegar a donde estamos.

A todos ellos un gesto de reconocimiento y un gracias enorme, pero esencialmente quisiéramos destacar al amigo y contador Luis María Lauge por estar con nosotros desde el primer día del nacimiento del Estudio de Arquitectura e Ingeniería en 1979 asesorándonos contablemente con maestría y al Maestro Mayor de Obras Daniel Sosa por estar desde 1993 en los primeros años de nuestra empresa brindándonos todos sus conocimientos técnicos y los reconocidos de diseño gráfico, un emocionado agradecimiento a ambos por permitirnos soñar acompañados.

Son muchos edificios, sucedieron infinidad de acontecimientos y todos se pudieron concluir con éxito. Sin duda, no lo hicimos solos. Todos aportaron a que Tandil sea una mejor ciudad. Simplemente a todos, gracias.

"La suma de los detalles hicieron la diferencia".

Guillermo Bértoli / Oscar Bértoli

LOS BÉRTOLI EDIFICARON NO SÓLO LAS MAGNÍFICAS TORRES Y EDIFICIOS QUE EMBELLECEN EL CORAZÓN DE NUESTRA CIUDAD, SINO QUE CONSTRUYERON TAL VEZ LO MÁS IMPORTANTE: UN ESTILO, UNA FORMA PROPIA, DE UNA CALIDAD INSUPERABLE QUE LE DIO A LA ARQUITECTURA DE TANDIL UNA PROYECCIÓN SUPERLATIVA.

DR. MIGUEL LUNGHI.
INTENDENTE MUNICIPAL

PRÓLOGO

Hay varias cuestiones para celebrar en este libro. Primero, los 30 años de una empresa líder en su rubro, hecha a pulmón por dos hijos dilectos de Tandil.

Segundo, las demás coincidencias que tengo con Oscar y Guillermo, comenzando por las de nuestro origen: la de provenir de familias y padres trabajadores cuyo sueño mayor era que sus hijos llegaran a ser profesionales, en la lejana época de un Tandil naturalmente mucho más acotado, con una vida más simple y por lo mismo entrañablemente recordada. Nos unen además el Colegio San José en el que nos educamos y el Club Independiente que nos cobijó en los años de la infancia y la adolescencia.

Pero hay entre nosotros una coincidencia más profunda: nuestro inquebrantable amor por Tandil, un sentimiento que también funcionó como un motor para el hacer. Y he aquí una de las cuestiones más admirables en Guillermo y Oscar: la vitalidad emprendedora. Esa energía para el hacer que distingue de manera definitivamente a los hombres que con tesón, decencia y el coraje de saber tomar los riesgos lograron consolidar una empresa sólida y admirada que está cumpliendo sus 30 años de vida.

Partieron hacia esta ilusión siendo apenas unos nóveles y jóvenes profesionales. Y desde sus austeros cimientos, laboriosamente, con muchísimo esfuerzo, humildad, perseverancia y talento, los Bértoli edificaron no sólo las magníficas torres y edificios que embellecen el corazón de nuestra ciudad, sino que construyeron tal vez lo más importante: un estilo, una forma propia, de una calidad insuperable que le dio a la arquitectura de Tandil una proyección superlativa. No hace falta ser un experto en arquitectura para reconocer ese nuevo paradigma de construcción, moderno, creativo, dotado de una fortísima identidad que centenares de vecinos eligieron para vivir, o, si se me permite la figura, para volver a vivir en la cultura y los nuevos usos y costumbres de sus edificios, cuyo salto de calidad también se correspondió con los estándares del Tandil del siglo XXI, la ciudad que por calidad de vida proyecta convertirse en la mejor urbe de rango intermedio del país.

Sin duda, los hermanos Bértoli han contribuido de manera decisiva con la evolución y el progreso de nuestra comunidad, con su apuesta a invertir y dar trabajo en Tandil, pero también, en tiempos de grandes incertidumbres y degradación de valores, con el modelo del empresario que rinde culto a la honestidad, a la moral, a la exigencia, al trabajo en equipo, al reconocimiento de todos quienes conforman la empresa, sin duda partícipes del gran logro de una permanencia exitosa que deja su huella y su impronta en el paisaje urbano de nuestro Tandil.

La convocatoria a escribir el prólogo de este libro, que agradezco de corazón, es para mí un orgullo, habida cuenta del afecto que como vecinos de toda la vida guardamos entre sí y de mi admiración por la obra construida.

No tengo dudas de que este libro, además de contar la historia de tres décadas de pasión e innovación en sus desarrollos inmobiliarios, también hablará de ese pedacito de tierra en común en la cual vivimos: nuestra querida ciudad donde Guillermo y Oscar forjaron la empresa de sus sueños.

Dr. Miguel A. Lunghi
Intendente Municipal

DETRÁS DEL CORTE DE CINTAS



INTRODUCCIÓN

La idea de este libro surgió de una propuesta de crear una memoria de imágenes de nuestras obras, a las que nosotros decidimos agregarle texto, con el fin de contar la historia de nuestra empresa de Desarrollos Inmobiliarios y de sus integrantes, sus orígenes, desarrollo y evolución a lo largo de estos 30 años. En definitiva, queríamos dejar nuestra historia contada por nosotros mismos, de la pasión puesta en una empresa, la nuestra, que con sus errores y virtudes siempre intentó hacer de lo que construyó, algo distinto.

No nos resultó fácil resumir tres décadas para un libro, tuvimos que indagar en los viejos archivos, muchos de papel, otros ya digitalizados y en la memoria de todos los que compartieron momentos, que aportarían con sus recuerdos, para que este relato tuviera vida.

Nunca nos imaginamos que nuestra historia abarcaría tantas páginas, pero sucedió que en cada avance del relato, íbamos percibiendo que era necesario extendernos en las narraciones, porque detallábamos experiencias y anécdotas cotidianas que nos habían pasado en el trascurrir del tiempo y que nosotros las sentíamos significativas como para contarlas. Recopilación de pequeños y grandes acontecimientos que nos ayudarían a reafirmar con satisfacción, y a la distancia, que con valores, esfuerzo y capacitación, los sueños podían ser posibles.

También nos vimos en la necesidad de ampliar la historia de cada uno de los edificios, porque consideramos necesario ponderarlos de forma individual, por la razón que cada uno, ya sea por el diseño, el lugar donde se construiría o la época con sus contextos, lo habíamos desarrollado como único. Ciertamente todos fueron muy diferentes y tratados desde su génesis como exclusivos, aunque terminados, por el decir popular, tendrían ese perceptible hilo conductor de diseño identificado con nuestro sello.

Fue tan así nuestro tratamiento a cada emprendimiento, que cada proyecto para nosotros fue sentido simbólicamente como un hijo. Nos ocurrió que los vimos nacer, crecer, materializarse con mucha dedicación e inaugurado con la satisfacción de haberlo culminado, pero también tendríamos la melancolía del desprendimiento, porque una vez adjudicado a sus nuevos propietarios, ya no sería parte nuestra. Hay un comentario del famoso arquitecto César Pelli que compartimos con su sentir: *"Los edificios son como los hijos, no nos pertenecen, están bajo nuestra tutela cuando están en desarrollo, pero cuando se termina, hay que aprender a dejarlos ir".*

Hemos intentado referir en la narración la secuencia de los eventos más significativos como un viaje, el de nuestra Empresa Desarrolladora de Emprendimientos Inmobiliarios. Un viaje donde omitiremos deliberadamente lo trascendente que son los procesos constructivos y todas sus implicancias, por considerarlos eventos que sin ser sencillos son referencias más habituales.

Nuestra historia la hemos empezado a contar mucho antes del nacimiento de nuestra empresa, desde la incubadora, allá por 1979, en un Estudio de Arquitectura e Ingeniería, nuestro punto de partida como profesionales de la construcción que tres años antes había comenzado Oscar en la pequeña oficina compartida con un local comercial en Rodríguez 1391. Creemos que fueron años muy importantes, lo continuamos con los tiempos que formarían la antesala al primer día como Empresa Desarrolladora Inmobiliaria, describimos minuciosamente el proyecto y gestión de cada uno de los edificios construidos, alternamos con los contextos que acompañaron a cada época, detallamos nuestra evolución como profesionales y resaltamos los momentos donde la confianza y creatividad del espíritu emprendedor nos condujo a gestionar los objetivos buscados, todos eventos que nos permitieron detallar los pasos de cómo empezamos y cómo llegamos orgullosamente a convertirnos en una empresa de la construcción con marca propia, referente del mercado inmobiliario en la ciudad de Tandil.

Como en toda historia, existieron hitos que cambiaron los destinos.

En nosotros, lo podríamos ubicar en el momento de la adquisición de nuestro primer lote para construir, el 26 de julio de 1991, el inicio de nuestra Empresa Desarrolladora de Emprendimientos Inmobiliarios, que nos permitió alcanzar el imaginario de cualquier profesional de la construcción, *«la materialización de forma integral de los proyectos propios»,* esa encantadora posibilidad de componer en libertad toda nuestra creatividad y exponerla al escrutinio del público. Un camino elegido que nos introdujo en la faz industrial/comercial, partiendo de la base de nuestras profesiones, que estamos muy orgullosos de haberlo tomado, porque fue una decisión que evolucionó positivamente nuestros destinos.

Esta determinación nos permitió desarrollarnos plenamente como individuos y dar el máximo de nuestras posibilidades como profesionales, además nos concedió no solo la enorme satisfacción de haber aportado con la construcción de nuestros emprendimientos a través de la «gestión privada», al sector de la construcción, potenciador de recursos de la economía de la ciudad, sino también el orgullo de haber colaborado al progreso de la ciudad con la evolución del espacio urbano a través del diseño de nuestros edificios.

"La suma de los hechos, la película, esa gran trastienda de emociones, gestión, trabajo y anécdotas que nunca se advertían".

Realmente ha sido un viaje maravilloso con grandes satisfacciones y que además en su recorrido nos permitió recibir hermosas gratificaciones que nos llenaron el alma. Hoy mirando en perspectiva, sólo nos quedaría pedir un deseo más. Que nuestros edificios trasciendan manteniendo su identidad el máximo posible, que nuestra huella de estilo y calidad sea capaz de estirarse en el tiempo, porque nos daría la tranquilidad que los conceptos que aplicamos resultaron apropiados.

Reconocemos que nuestro deseo irá en contra del tiempo, que todo evoluciona, que aparecerán nuevos y modernos gustos que harán que los edificios vayan perdiendo el protagonismo de su época, como lo define muy bien Octavio Paz, poeta mexicano y ganador del premio nobel de literatura (1990): *«La arquitectura es testigo insobornable de la historia, porque no se puede hablar de un gran edificio sin reconocer en él el testigo de una época, su cultura, su sociedad, sus intenciones».* La esperanza la mantenemos, porque sabemos que hemos dado lo mejor para que el tiempo los conserve vigentes.

Por todo esto, nos gustaría empezar esta historia con lo que muchas veces vivimos en cada inauguración con el corte de cintas que realizábamos. Esa «foto» símbolo, ese instante supremo de la realización que pasaba tan rápido, que si bien era toda alegría, no reflejaba cuantas vivencias existían detrás de esa circunstancia, la suma de los hechos, «la película», esa gran trastienda de emociones, gestión, trabajo y anécdotas que nunca se advertían y que realmente nos gustaría describir, para valorar en su real dimensión la creación de un Emprendimiento Inmobiliario de Edificios en altura, desde su génesis.

Por eso quisimos contar desde nuestro punto de vista las historias existentes detrás del corte de cintas, la película que permitió a dos hermanos poder hacer de su sueño una realidad. La historia que el sueño es posible, 30 años desarrollando ciudad.

Ahora sí, los invitamos a disfrutar de este libro.

Ing. Guillermo Bértoli
Arq. Oscar Bértoli

EL ÚNICO DEBER QUE TENEMOS CON LA HISTORIA ES RESCRIBIRLA.

OSCAR WILDE.



LA HISTORIA DE LA HISTORIA



Primero fue la piedra: rocas precámbricas, granitos, dioritas, gneis, y paleozoicas como cuarcitas y caliza de dos mil millones de años geológicos, que es la edad que tienen las sierras de Tandilia, rocas con las que los aborígenes pampas construyeron sus arcaicos corrales. Después otros bloques de piedra fueron trasladados sobre 280 carretas en algo más de 9000 toneladas. Con ellos los soldados de la expedición del brigadier Martín Rodríguez, en abril de 1823, levantaron la Fortaleza de la Independencia, ubicada entre los dos arroyos, el Blanco y el Langueyú, que desde las sierras cruzaban, oblicuos, el valle, bajando con su música rumorosa, indiferente a los acontecimientos. Al tiempo en el caserío crecieron los ranchos de adobe y paja.

"Con la presencia del ferrocarril allá por 1883, apareció un elemento que habría de cambiar para siempre los modos de construcción: el cemento".

Después, entre el temor de los malones y las dificultades para consolidar el primer grupo poblacional, se usó el barro y el ladrillo, fabricados en los primeros y precarios hornos ladrilleros de aquel Tandil inmemorial. Nadie tenía idea, por entonces, de la existencia del cemento, de modo tal que los hacedores de aquellas primeras construcciones que se levantaron en torno al fuerte, y que después fueron esparciéndose a lo largo del valle y la campaña debieron recurrir al barro para imbricar los ladrillos rectangulares de arcilla cocida. No había otro material, ni lo hubo hasta que años después de la llegada del tren —el concepto de civilización y cercanía con la gran metrópoli anidó con

Callle Pinto esquina Rodríguez

la presencia del ferrocarril allá por 1883— apareció un elemento que habría de cambiar para siempre los modos de construcción: el cemento.
Por lo tanto esa masa chirle que no necesitaba más que de la fusión de la tierra con el agua, mantuvo una suerte de doble estándar para la vecindad de antaño: era una maravilla natural que ayudó a erigir las construcciones más antiguas y básicas, pero también cuando llovía era la pesadilla de los vecinos de a pie —casi todos— para caminar y hundirse en las ondulantes calles del pueblo antes de que llegara el empedrado. El barro, hecho de sedimentos, partículas de polvo y arcilla hasta endurecerse y devenir en lutita, habría de dejar su huella indeleble, pues allí se cifra, entre los pliegues íntimos de un barro remoto y ancestral, el vestigio fundante de la historia lugareña, el origen de la construcción de entre sierras. Entre las muy contadas y antiquísimas construcciones del Tandil decimonónico que sobreviven en la actualidad debemos citar al rancho de Diez, hoy Época de Quesos, en la esquina sin ochava de 14 de Julio y San Martín. Según consta en catastro municipal la construcción data de 1894, es un típico rancho de adobe con paredes de ladrillo sin revoque y techo a dos aguas de chapa, que funcionó como un lugar de posta de carretas hasta 1920.
Con el nuevo siglo, el XXI, todo empezó a simplificarse, pero también a encarecerse. Cualquier fotografía de aquel Tandil en sus primeras décadas revela la arquitectura replicada de sus construcciones: eran viviendas de gran tamaño, muchas de ellas respondían al coloquial neologismo de «casas chorizo» con que se las mencionaba debido al patrón estético en común formado de galerías espaciosas, numerosas habitaciones (lo que hablaba también de una concepción populosa de la familia), y la disposición de las cocinas como ámbitos estratégicos del hogar: se trataba de ambientes de grandes dimensiones y generalmente estaban ubicadas en un extremo de la construcción. Para llegar a la cocina había que dejar atrás extensos corredores; a menudo se observaban que los grandes ventanales exhibían el ornamento del vitraux, y lo más natural entonces era que cada casa tuviera su patio, casi siempre de tierra, su bomba de agua y su mítico aljibe. Las habitaciones, también espaciosas, eran tan altas que los techos, a tres y hasta cuatro metros de altura, quedaban lejos de los ojos de quienes los miraban. Todo se hacía a lo grande, incluso en la privacidad intimista del baño donde impresionaba el tamaño de la bañadera y del lavabo. Los techos a veces daban la impresión de ser el cielo mismo. El zaguán de puerta cancel era otra zona constitutiva de la casa pues en su interior tallaban ciertos rituales de la dinámica social y familiar. Tal vez cuando fue concebido nadie, ni siquiera quien lo urdió dibujándolo sobre un plano, pudo imaginar que el zaguán sería utilizado, además de ámbito para el encuentro barrial o descanso de las comadres, como refugio de los iniciáticos juegos eróticos, debido a su intimidad cómplice con las sombras del crepúsculo, tal como atestigua la profusa literatura de usos y costumbres. En un segundo proceso del romance, para el enamorado atravesar el zaguán (es decir pasar de la opacidad a la claridad) y entrar a la casa de la señorita era como cruzar una trinchera en



Lote de 9 de Julio y Belgrano donde se construyó el edificio de La Tandilense.



Primer edificio que se construyó en Tandil, destinado a la Compañía de Seguros La Tandilense, en la esquina de 9 de Julio y Belgrano.

medio de las balas. Al otro lado, severo y distante, lo esperaba la figura del padre. Basta citar algunos versos de la letra del vals «Zaguanes de barrio», de Nelson Pilosof, para entender todo ese micromundo que el zaguán contenía:

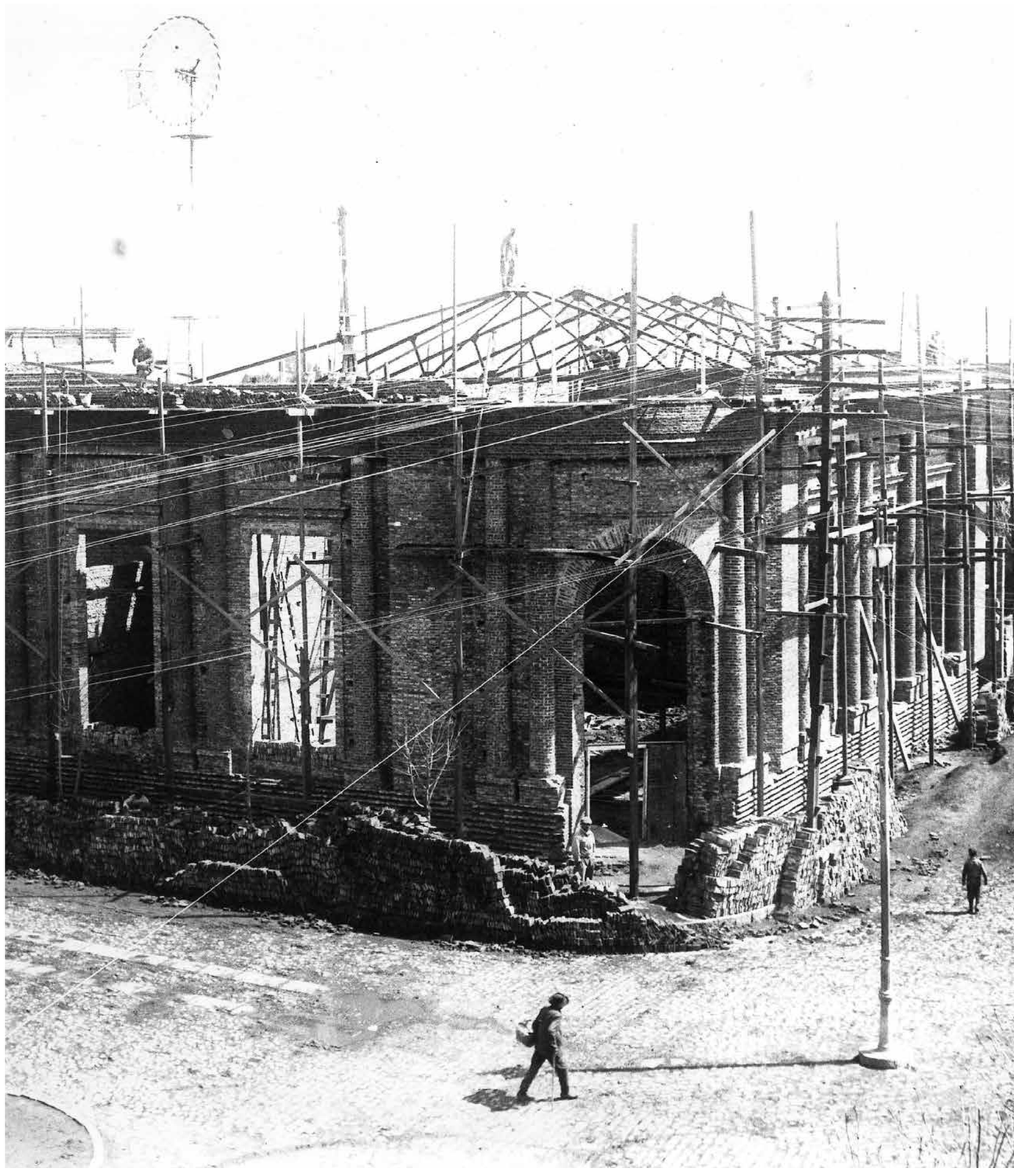
«Puente entre hogar y vereda / amable símbolo de confianza / zaguán que en la memoria queda, / lejana luz de esperanza / Breve alfombra a la entrada / anticipa cuidadosa acogida / puerta cancel de cortina bordada, / abierta con cordial bienvenida. Etapa ineludible de visitas / en incipientes escarceos amorosos, / contorno de íntimas citas / de eventuales futuros esposos. / Nocturnas conversaciones de verano / a las puertas del zaguán acogedor / torna cada vecino en hermano, / y la brisa alivia intenso calor. / ¡Oh!, zaguanes de otrora / de lenta y triste agonía, / ya no reciben las auroras / y se pierden en lejanías».

Esas casas, entonces, ya habían sido creadas bajo la marca de un prodigio que había llegado para quedarse: la alquimia de cal, arena y agua, mezcla superior que llevaba el nombre de argamasa. Naturalmente, su uso dejó al barro en el olvido y permitió, como es sencillo inferir, una nueva forma de edificación en los albores de un siglo donde la ciudad se acercaba a su centenario de fundada pugnando por dejar atrás su propia infancia y adolescencia. Hay que recordar, por una cuestión de contexto, que en 1923 Tandil todavía no tenía su Usina Popular (1936) ni su industria metalúrgica consolidada (década del 40 en adelante), ni gas natural, ni cloacas, ni agua potable.

Hay algunos nombres que evocan los memorialistas como los primeros proveedores de cal. En la vaga nómina deben mencionarse a los vecinos Dellapé, Scuffi, Guillermo Vannoni y Mariano Sanllorenti.[1] En la laboriosa reconstrucción de aquella época tan lejana se relata que los albañiles habían sido instruidos para colocar de forma horizontal los ladrillos, cuyo espesor no medía más de 4,5 centímetros. Será el colono danés Juan Fugl quien en 1874, además de su molino hidráulico harinero, impondrá la primicia de la primera casa de dos plantas, en 9 de Julio 292, a la que se la habría de conocer como «Panadería de los Altos», y muchos años después como «La casa de las ojivas» (por la forma de sus ventanas) que mereció, con ese título, una publicación a cargo del Dr. José María Ortiz. El frente en conjunto tenía 80 metros de longitud, sus paredes eran blancas, el techo colonial de tejas rojas y las ventanas ojivales pintadas de verde le daban una imponencia que resistió los años y que aún hoy conserva su galanura.

De modo que la historia se continuó con una de cal y una de arena, mezcla que motivaría el dicho popular cuyo significante alude a cierta reciprocidad en el dar y recibir algo, pero curiosamente también en sentido antagónico, es decir de una forma de enunciar algo que es bueno y algo que es malo. Más allá de estas cuestiones inherentes al lenguaje popular, que tiene sus propias leyes y caprichos, la construcción hecha en sus orígenes denotaba un saber netamente empírico, bajo el empuje de las nuevas corrientes inmigratorias que seguían llegando a Tandil (la colectividad italiana llevaba la delantera en este aspecto), y ya en los años 20 y 30 esta industria comenzó a dar señales inequívocas de que habría de convertirse en una polea central para el desarrollo de la ciudad, pero también en la forma sustancial que al intervenir en el paisaje urbano iba pintando el nuevo rostro comarcal, la identidad edilicia abrigada por el cobijo de las sierras.

A pocos años del centenario muchas casas y casonas ya lucían pisos de pinotea, tirantería de hierro y techos de chapa. Es el momento histórico que aparece la figura del constructor y se levantan, de la nada misma y ante la perplejidad de los vecinos, edificaciones señoriales como el Palacio Municipal, el edificio del ex Banco Hipotecario Nacional, la Escuela Granja y la exUsina Vieja de la Compañía de Electricidad del Sur que la vecindad —bajo la inspiración del dirigente socialista Juan Nigro— había bautizado por su carácter monopólico foráneo como *«El Trust»*. Ese edificio con el tiempo fue demolido y sobre sus restos mortales con el advenimiento de la democracia en 1983 el gobierno de la provincia empezó a construir una escuela, el Centro Polivalente de Arte, que exhibe un triste record difícilmente superable: la obra demoró treinta años en concluirse, a tal punto que pasaron



Construcción del Banco Nación, Gral. Rodríguez esquina Pinto.

1 El Eco de Tandil. «Sucesos notables en la historia de Tandil. La construcción de otros tiempos», por Juan Roque Castelnovo. Tandil, 3 de febrero de 2018.









Construcción Municipio y Palacio Martín Rodríguez.
Fachada con detallle de contrucción de principo del siglo pasado de Eugenio Zámolo

gobernantes de todos los colores políticos, y fue tan exasperante la dilación que el ingenio popular la apodó como la «escuela imposible», ubicada en el vértice de Sarmiento y 4 de Abril.

Volviendo. Tal vez el más pionero de los constructores haya sido Eduardo Grilli, que edificó los inmuebles mencionados. A Grilli le siguieron los hermanos Vicente y Temístocles Concetti, con el agregado de que Temístocles fue el primer adornista de construcción, una especialidad totalmente desconocida para Tandil. Inferimos que el adornista de principios del siglo XX fue lo que el decorador a finales de este siglo, una novedad que la industria demoró en asimilar y que en la actualidad forma parte del equipo o es de consulta imprescindible de cualquier estudio de arquitectura.

Los orígenes del siglo XIX se consideran como la era de las grandes edificaciones: Pacífico Pontaroli, un nombre que con su apellido parece salido de la pluma de Gabriel García Márquez, construyó el Colegio San José y el Banco Provincia en 1912; Vicente Giancarlo el Mercado Municipal y la Academia Municipal de Bellas Artes, a la par que se impone mencionar a constructores como Vicente de Santi, Ramiro Pennachi (que construyó el Palacio Municipal), los hermanos Gondolesi, Andrés, Vicente y Rodolfo Bertucci, Domingo y Vicente Roque Romeo y Pascual Tangorra. En la nómina se inscriben José Tripodi, Tomás Anastasio y Samuel Luchessi. Y luego, entre otros, José Foschino, Virgilio Medina, Ángel Marzocca, Fidelino Terni, Juan Metilli, Juan Carreras y Aníbal Manolini.

A Eugenio Zámolo le corresponde la construcción de una de las casas más extrañas y antiguas que aún se conservan en pie, una centuria después de haber sido levantada. Es interesante apreciar cómo aparece la idea de cierto europeísmo ecléctico en su construcción, que tan bien habrá de definir para este libro el arquitecto Rodolfo Frolik: *«En esa época las casas en general eran de un estilo bastante ecléctico. Los historiadores le llaman ecléctico porque es un híbrido de varios estilos. Pero si hay que buscar a qué estilo estaría más emparentado para mí es al tudor y un poco normando. La influencia Tudor estaría en el bow Window, que es esa 'ventana saliente' que se hacía en esos países para captar el sol. Si bien el tudor se caracteriza por casas más residenciales con techos con mucha pendiente y las vigas de madera verticales y diagonales en las fachadas principalmente y se desarrollaban más en las campiñas. Estas casas eran la traducción de eso a lo urbano más en la ciudad, entre medianeras, con remates rectos».*[2]

La casa, cerrada y en venta desde hace tiempo, está ubicada en calle Belgrano al 600. Con el orgullo propio de cómo el constructor enseñoreaba su firma en la fachada del inmueble, Zámolo estampó su apellido en lo que actualmente se representa como una de las propiedades más pintorescas de la ciudad.

Pero si un día despertó el estupor de la vecindad fue cuando en la esquina de Pinto y Chacabuco se erigió una construcción impresionante para la época. En base al proyecto del arquitecto Panzetta Bisighini, un maestro mayor de obras llamado José Staneck se radicó en Tandil para construir el Palace Hotel, la

2 Arquitecto Rodolfo Frolik, en entrevista con el autor.

"A pocos años del centenario muchas casas y casonas ya lucían pisos de pinotea, tirantería de hierro y techos de chapa. Es el momento histórico que aparece la figura del constructor".

hibrys de su tiempo, una desmesura edilicia que por el mero contraste con las edificaciones lindantes, tal como lo reflejan las fotografías de la época, produjo una conmoción que dejó su huella hacia el futuro: las autoridades municipales, para que nada ni nadie empalideciera al Palace y ahogara a la plaza, dictaron una normativa prohibiendo que ninguna edificación del porvenir superara la altura del glamoroso hotel inaugurado en diciembre de 1919. La línea de tiempo en cuanto a este dictamen se proyectó hasta mediados de la década del 80 cuando la construcción del Hotel Dior, a cargo del Ing. Carlos López, sumó tres pisos más y rompió la normativa hasta entonces vigente. Tras el diferendo legal entablado por el Municipio y saldado a favor de la empresa, por la jurisprudencia que estableció este episodio se permitió un cambio de edificación en la altura en torno a la plaza. (El último edificio que se construyó bajo aquella preceptiva fue, luego de Tandilsa, el que realizó el arquitecto Ricardo Riva, en la década del 80, y está lindante a la Universidad Nacional del Centro, sobre calle Chacabuco, y basta observarlo para contemplar que la baranda de la terraza se encuentra a la misma altura que el techo de la Casa de Altos Estudios, respetan-

do aquella normativa de origen). Pero la sofisticación y calidad del Palace, desde su edificación, ornamentación y mobiliario, trazó un antes y un después en el desarrollo de la industria de la construcción, sobre todo en lo concerniente al rubro hotelero.

Durante el período de entreguerras llegaron a Tandil decenas de inmigrantes italianos, y si bien es ostensible en muchos ámbitos de la comunidad el registro de su marca de origen, en tanto tradición, costumbres y culturas, quedó grabada en el paisaje urbano la impronta del neoclasicismo a la italiana de los muchos y buenos constructores «tanos» que hicieron de nuestra ciudad su segunda patria, en cierta continuidad con elementos del neoclásico que ya imperaban en las grandes construcciones, como por ejemplo los bancos. La Avenida Colón (así como otros sectores urbanos que están dentro de ese espacio imaginario que se asienta entre los dos arroyos, el Blanco y el Langueyú, ya entubados, o sea el perímetro de la ciudad vieja) registra en algunas propiedades la estética de esta forma de construcción, como bien lo demuestra, por citar un ejemplo, la casona de 420 metros cuadrados que mandó a construir el Dr. Debilio Blanco Villegas, o casas más modestas de trabajadores ferroviarios que se levantaron durante la época de esplendor del ferrocarril. Tampoco resulta menor el significado trascendente, para los italianos sobre todo, que se le daba al techo, a la casa, la dimensión cuasi sagrada que tenía para ellos y que se trasladó a un ritual propio del siglo XX en el mundo de la construcción: rubricar la firma, el apellido, a lo que se construía en el frente de la fachada. Es cierto que era una norma municipal que dictaron las autoridades de entonces, como también es cierto que su uso trascendió el espíritu de la legislación: terminó siendo una marca de identidad, de compromiso y de prestigio. También entre las décadas del 30 y del 40 apareció el Art Decó de la mano de diferentes constructores que ofrecían a sus clientes por medio de fotografías los estilos en boga. Irrumpió especialmente en el barrio de la estación del ferrocarril, sobre la Avenida Colón y en calles aledañas, que en ese momento histórico eran una zona de gran circulación. Se estima que fue la mejor zona residencial de la ciudad durante la primera mitad del siglo XX, la más elegida por los pobladores y esto se observa en las fechas de construcción de esas viviendas. El Art Déco surgió como reacción a la sinuosidad y exceso de elaboración del Art Nouveau, característico del cambio de siglo, y a la vez como una estética nueva para celebrar el auge de la maquinización que iba ganando terreno. Su principal característica fue la utilización de líneas definidas, contornos nítidos y formas elegantes y simétricas. También se asociaron a ese estilo, sobre todo en el mobiliario los colores primarios brillantes, la utilización de cromados, esmaltes y piedras muy pulidas, y los diseños de inspiración egipcia. Aunque los objetos Art Déco más refinados no se producían de forma masiva, su simplicidad hacía que fueran fácilmente adaptables a la producción en serie de objetos menos refinados como la bisutería, las vajillas y demás utensilios de uso doméstico corriente. En arquitectura, la facilidad para la producción seriada provocó la decadencia del estilo porque los arquitectos preferían desarrollar estilos menos masivos.[3]

El otro acontecimiento con el que lentamente empezamos a tocar la médula de este libro habría de ocurrir treinta años después de la aparición del Palace Hotel: la construcción del primer edificio de departamentos de la ciudad, un hecho también sumamente transformador porque la obra se convirtió en el punto de inicio de una nueva forma de urbanidad, acompañada por el clima de época y la experiencia inédita para aquella ciudad de tan sólo cincuenta mil almas: el aprender a vivir y convivir en un edificio, la cultura del residir empíricamente en el departamento, dato sociológico no menor para una comunidad profundamente conservadora y, como tal, resistente a los cambios, al menos en el acto reflejo iniciático. Se lo conoció como el edificio La Tandilense, ubicado en la esquina de 9 de Julio y Belgrano. Lo llevó a cabo en 1949 el constructor Francisco Torzillo, el mismo que levantaría el segundo edificio de propiedad horizontal, Tandilsa, vecino del Hotel Plaza, con

"El otro acontecimiento con el que lentamente empezamos a tocar la médula de este libro habría de ocurrir treinta años después de la aparición del Palace Hotel: la construcción del primer edificio de departamentos de la ciudad".



El Hotel Palace recientemente construido, en pleno contraste con el Tandil edilicio y urbano de los años 20.

3. María Valeria Aramburu, relevamiento de campo para la materia Teorías Literarias e Historia del arte» del Profesorado de Lengua y Literatura del Instituto Superior San José.



Al fondo, en la esquina de Sarmiento y Rodríguez, se observa la construcción del edificio que durante muchos atrás cargó la leyenda (o el dato verdadero) de estar inclinado o "fuera de plomo", dicho en la jerga de la arquitectura.



Calle Rodríguez, esquina San Martín. Frente al correo viejo se erigía el Edificio Independencia.

la característica de que este edificio fue construido a fines de los 50 desde el pozo y para la venta por una sociedad de vecinos interesados en invertir. En el caso del edificio La Tandilense, los departamentos inicialmente se alquilaron (para renta) durante un largo tiempo. Recién una década después las unidades comenzaron a ser vendidas.

Lo cierto es que con el primer edificio de departamentos concluido, una elegante construcción de cuatro pisos de ladrillo vista al que después se le agregó un quinto donde funcionaron las oficinas de la compañía de seguros, que era un verdadero imperio de su época, los vecinos más memoriosos podrán evocar un doble ícono del lugar: la estatua vaciada en cemento que representaba a una mujer (tal vez una alegoría de la fortuna), la cual estaba sentada con una rueda en la que lucían caladas y en metal las iniciales de la firma, escultura que hoy puede verse en el Museo Histórico Fuerte Independencia. En la esquina, sobre el techo, se había instalado un letrero giratorio con luz de neón, más la erección de una torre metálica que concluía en un faro también giratorio y similar a los que se utilizaban en la Segunda Guerra Mundial para detectar aviones durante los bombardeos nocturnos. Ese resplandor circular, ese icónico haz de luz incandescente, iluminó durante muchísimos años el cielo de Tandil, como si fuera un parpadeo luminoso en medio de la negrura, fulgurante y fiel, aún contra los nuevos brillos que iban relumbrando en las noches de la ciudad a medida que los años pasaban. Era tan escasa la edificación en altura del Tandil de entonces que si alguien se paraba en el techo del edificio de La Tandilense podía ver no más de seis o siete edificios en el centro. Al edificio de la compañía de seguros y al de Tandilsa había que sumarle en calle 9 de Julio el Edificio Usandizaga (donde por años estuvo la confitería Moritat), el Edificio Olmos a la vuelta del Colegio de Hermanas, el edificio de La Gruta, en calle Sarmiento y 9 de Julio, cuyo esqueleto de hormigón estuvo detenido muchos años y se decía que tras ser erigido padecía de algunos problemas de estabilidad, el edificio de la Galería Independencia y el de calle Sarmiento frente al actual Banco Galicia. Por lo tanto, en aquellos días desde la ventana de un cuarto piso de cualquier edificio de la ciudad se veía todo el cordón serrano, incluido el cerro huérfano, homónimo de su Piedra Movediza, la puesta del sol tras las sierras, la cruz del Monte Calvario y hasta la plaza céntrica. ¿Cuántos arquitectos habitaban el Tandil de los años felices, expresión en la que suele abundar el autor de este libro para referirse al paraíso de la ciudad? Muy pocos, por ejemplo en la década del 60 tallaban Ruth Massera de Castelnovo, la primera mujer arquitecta y de quien nos referiremos unas páginas más adelante, y su marido Jorge Castelnovo, el «Loco» Pernas, Rinaldi y el «Pájaro Loco» Rossi (padre del arquitecto Sebastián Rossi), como primera generación de arquitectos de la ciudad.

El día que el faro de La Tandilense se apagó por su propia voluntad y luego cayó al vacío para estrellarse contra la vereda, tal vez algún vecino afecto a negar la muerte de las cosas o su mutación fantasmagórica, haya recordado cómo supo definir el escritor James Joyce la identidad de un fantasma: un ser que se ha desvanecido hasta ser impalpable, por muerte, por ausencia, por cambio de costumbres. Algo de eso pasó con el faro, como si con su muerte súbita, esa suerte de lánguida llama de una vela que se extingue en su estertor final, con el desvanecerse de esa luz hipnótica se hubieran ido, fantasmalmente, todas las noches que le dieron su sentido. A partir de esta ausencia en nuestro cielo nocturnal, que obró como un paréntesis que se cerró de golpe y clausuró una época de una vez y para siempre, iba a comenzar una nueva historia. Es la historia que procuraremos contar en estas páginas, hecha de voluntad, de compromiso, de sueños compartidos e innovadoras epopeyas en la altura. Una historia que habría de tener su silenciosa génesis, plena de inflexión disruptiva, un crudo y desangelado invierno de 1991: hacia allí vamos.

UNA CASA EN LA CALLE YRIGOYEN

HIJO, SI VOS LO SOÑASTE YO LO VIVÍ.
ARMANDO DISCÉPOLO.

Era un chalé sencillo, ubicado en el último arrabal de Yrigoyen, cuando la calle se derramaba hacia el confín de Aristóbulo Del Valle prescindiendo de la elegancia y la sombra de los naranjos. Era una escena típica del claroscuro del paisaje más o menos urbano que en 1950 se repetía con una sola explicación posible: que el centro de la ciudad había merecido otra atención por parte de las autoridades. Por eso a la Yrigoyen más tradicional, la que nacía desde la Plaza Independencia, se la consideraba, junto con Centenario (más tarde rebautizada como Fuerte Independencia) y Richieri, dentro del tridente de las cuadras más bellas de la ciudad, cuestión que no ha cambiado hasta nuestros días. Era así hasta España. Cruzando la avenida donde la gran cruz exhibía su portentosa silueta de madera desde 1942 en el cerro donado por Pedro Redolatti, en el recientemente inaugurado Monte Calvario, entonces Yrigoyen tomaba otro sesgo: menos colorida, más despoblada, componiendo una calle proverbialmente ancha y de veredas espaciosas, se extendía como un brazo huérfano sin pertenecer a ningún barrio en especial. Parecía un puente imaginario que se tendía entre el microcentro de la ciudad vieja y el Tandil de los alrededores (la idea de periferia aún no existía), en un momento histórico donde habían comenzado a surgir tímidamente las típicas barriadas con su propia identidad y nomenclatura. En realidad, faltaba aún bastante tiempo para comprender que Yrigoyen formaba parte de lo que los tandilenses conocían coloquialmente como el centro, aunque se perfilara más allá de ese cinturón intangible pero irrefutable enmarcado dentro de las cuatro avenidas. A la altura del 1342, entonces, se elevaban algunos pequeños árboles sin nombre que cada vecino había plantado por las suyas, que crecían lentos y desparejos, y lo que se imponía, en el amanecer de los años 50, era la torre panóptica de Metalúrgica Tandil, en el corazón de Villa Italia, esa cosmovisión que acababa de inventar el industrial Santiago Selvetti. La torre, recortada sobre el firmamento en el cercano horizonte, era una presencia cotidiana, con toda la potencia que expresaba el poderoso símbolo metalúrgico, junto a los inconfundibles baldíos que aparecían diseminados entre las casas, en las esquinas, algunos como páramos irremediables, maldecidos por los yuyos y los cardos, y otros transformados en el tesoro de los potreros donde los chicos aprendían las cuestiones más importantes de la vida, tal como supo escribir el filósofo Albert Camus, corriendo detrás de una pelota de fútbol.

Porque además de la pujanza de la industria fabril, que acompañaba el liderazgo natural producido en las 500 mil hectáreas del partido a través de la actividad agrícola ganadera, había que consignar al turismo y al sector del comercio que en esos días estrenaba un beneficio largamente anhelado: el «sábado inglés». Así también tallaba fuerte en la dinámica social ascendente la incorporación del medio aguinaldo y el logro que en materia de infraestructura representaba el tendido de las cloacas, una novedad que comenzaba a dejar en el pasado, para un sector considerable de la vecindad, el inevitable pozo ciego ubicado al fondo de cada casa y que reclamaba, cada tanto, la indisimulable presencia del camión atmosférico.

Un estado de credulidad casi angélico vivía el Tandil de mediados del siglo XX: los mitos suburbanos abundaban como parte de la narrativa pueblerina del suburbio (con las presencias espectrales de la Llorona, la Chancha y la Viuda), tanto como los coloridos personajes del pintoresquismo urbano que oscilaban en un border amigable, los habituales locos lindos que un día imperceptible se habían salido de la normativa políticamente correcta pero que aun así convivían amistosamente con sus vecinos. También se revelaba la fluida dinámica social fundada en el encuentro: eran los tiempos donde los vecinos cultivaban el rito de la Vuelta al Perro y a la hora del descanso, preferentemente al atardecer, sacaban las sillas a las veredas para charlar entre ellos. En la misma línea sucedía el intercambio barrial durante los juegos del carnaval donde imperaba el democrático baldazo: un juego que se jugaba a cero peso, como muchas de las actividades recreativas de entonces. En cuanto a las pasiones populares, el fútbol local vivía su hora de esplendor: las multitudes llenaban el Estadio San Martín, o la cancha de Ferro o de Ramón Santamarina, el seleccionado tandilense con su tradicional camiseta que llevaba la imagen de la Piedra Movediza en el corazón, coronaba en Mar del Plata un campeonato para la historia, y lentamente empezaba a suceder la transición del cambio de época entre lo viejo y lo nuevo, entre lo que se iba y lo que estaba llegando, en las costumbres, en los ritos sociales, la migración de una generación a otra, en la ropa, en la música, por ejemplo entre el tango, la típica y el jazz y esa novedad que venía del norte como un tsunami irrefrenable y se llamaba Elvis Presley.

Era el tiempo de los despertares: los dos mil obreros metalúrgicos con los pesos ahorrados veían que se hacía posible el viajecito tan esperado a Mar del Plata para que sus hijos conocieran el mar. Había restaurantes y fondas emblemáticas para las puntuales ocasiones en que la familia salía a comer afuera, tanto como el menú que ofrecían: por ejemplo los 20 platitos de la Estación, en Colón y Garibaldi, la carne a la tablita de La Giralda, las deliciosas pizzas de Carrillo con las empanadas fritadas a la vista de los parroquianos en plena vereda, y el moñito de don Lino, los memorables copetines en Lo de Tolosa, primero almacén y luego bar. Y el domingo, además del ritual sagrado de la misa de 11, esperaban las series dominicales en el Salón Parroquial, las películas argentinas de Cine Súper y las de cowboy en el Americano. Por Yrigoyen, y por tantas otras calles de la ciudad, pasaba el lechero, el afinador de cuchillos, el cartero, el sodero, todos seres que un día, sin pena ni gloria, empezarían el irremediable ciclo de la extinción; igual destino les esperaba a los personajes y a cierto símbolos de la cotidianeidad: los cigarrillos armados, la Bidú, el Jamón del diablo, la Spika o una Noblex Carina a transistores. También tallaba fuerte la palabra de honor que se daba como el mejor documento, los ritos de iniciación, la idea dominante de la familia como núcleo de pertenencia, el apego al barrio, al club elegido, a la escuela, al valor que se le adjudicaba al progreso y la cultura del trabajo, todos estos tópicos constituían la quintaesencia de ese cosmos pequeño y sencillo, hundido en un valle que todavía conservaba sus sierras intactas de construcciones. Cada quincena centenares de familias de trabajadores colmaban el centro para dejar sus salarios en tiendas como La Ideal del Obrero, La Exposición y La Capital. El Banco Comercial construía con sus recursos 2000 viviendas y pavimentaba unas cuantas cuadras. La gente era feliz en esa meseta modesta, sin altisonancias ni delirios faraónicos. Era feliz, sencillamente, porque tenía trabajo. Y, trabajando, casi todo se hacía a mano, desde una mesa, un ataúd, una guitarra, hasta fabricar una cama o hacerse cortar el pelo en la tradicional peluquería Roma, o en los salones de la Londres. Las manos, entonces, movían al mundo.

EN EL NOMBRE DEL PADRE

Ese chalecito en el último tramo de Yrigoyen había sido construido en 1954 y allí vivía, junto a su familia, un hombre que era un eximio protesista dental, por lo tanto bien podríamos decir que en aquel saber de autodidacta, un idóneo recibido en la formación propia de su época, descansaba ni más ni menos que el destino de la sonrisa, específicamente las sonrisas de aquellos pacientes de los dentistas para los que trabajaba. El protesista se llamaba Ángel Ovidio Bértoli, estaba casado con Dora Esther Cortadi, y ambos tenían cuatro hijos, familia a la que sumaba su madre y su hermana mayor. Bértoli terminó de construir su casa, de tres dormitorios, en 1954. Era una típica casa de la época con tejas españolas. El oficio lo desempeñaba en su laboratorio "Splendid" de calle Mitre (actual «Invisible Instrumentos Musicales»), con un socio. Luego trasladó el laboratorio a su casa de familia, realizando para ello una ampliación de más de 100 m^2 al frente, en 1971, tras independizarse de su socio. Estuvo en este lugar de Yrigoyen 1344 hasta los últimos días que trabajó gracias al prodigio de sus manos con que hacía las prótesis dentales, y en esa delicada materia, según los testimonios, Bértoli era el mejor, y toda su praxis innovadora y meticulosa estaba signada por un espíritu emprendedor, lo cual —como veremos— funcionará como una marca de familia.

Era, pues, un profesional estrictamente apegado a las normas reglamentarias de su oficio. Se había iniciado en la actividad con la aparición de las prótesis denta-

les de acrílico y luego introdujo en Tandil las prótesis de cromo cobalto, un gran adelanto tecnológico para la época, y también la fineza de la porcelana, que no perdería vigencia con el correr de los años. Bértoli era un artista con sus manos, a tal punto que, imbuido del espíritu de los pioneros, se deslizó sin tropiezos de la boca a los ojos, como un alquimista de la precisión, incursionando en la fabricación de los «ojos de vidrio», tal como coloquialmente se los llamaba en esos tiempos. En realidad, eran una suerte de pupilas de acrílico, diseñadas con el uso de una técnica muy sofisticada donde combinaba el arte con la mecánica de los materiales. Luego los «ojos de vidrio» eran pintados con un pincel de hebras finísimas hasta obtener los colores, el matiz de las tonalidades y —cosa increíble— la vascularización del ojo, todo un proceso artístico realizado en un tamaño diminuto. Si alguien deseara rastrear la pasión por el detalle que medio siglo después imprimiría un poderoso signo de identidad a la empresa de desarrollos inmobiliarios de los hermanos Bértoli, sin duda debería hurgar en la génesis de aquel padre afable y risueño, obsesivo por el detallismo, y además generoso con el conocimiento, pues junto a su socio supo enseñar los secretos de sus saberes a muchos de sus empleados, quienes habitaron el día a día la intimidad de su Laboratorio «Splendid». Bértoli, en la concepción exacta y prodigiosa de sus miniaturas, tanto para la boca, es decir para el comer y para la risa, cuanto para los ojos, nada menos que el lenguaje de la mirada (aún el de la vidriosa mirada artificial del que ha perdido la vista), es sin duda la raíz de un árbol, si vale la metáfora, que entendería el acto del crecer, del ganar altura y volumen, menos como un proceso biológico que como un desarrollo artístico. Cuatro hojas cayeron de ese árbol prodigioso: dos varones y dos mujeres. ¿Cómo habrían de recordar a aquel padre Oscar y Guillermo, mirando hacia atrás, hacia el punto de origen donde comenzó esta historia? Leamos:

«*Nuestro padre fue un hombre maravilloso donde su conducta y coraje eran contagiosos. Hasta nuestras hermanas trabajaron con él. Nos supo transmitir la honestidad, el cumplimiento, la energía y fortaleza para resolver los desafíos de la vida. Una herencia invaluable. Apasionado de la vida y de la naturaleza, fiel a sus amigos y amante de su familia. Por su lado, nuestra madre fue su compañera inseparable en el andar de la vida. Llena de amor, cumplió con el desafío de formar una familia con cuatro hijos, inculcándonos valores, donde la conducta, el respeto, la cordialidad, la entrega absoluta, fueron los ejemplos que nos marcaron y que nos permitió encaminarnos en la vida sobre la base del amor. Rodeada de un halo particular de orgullosa ternura, reunía a la familia con carácter apacible, con afecto, simpatía, tolerancia y mesura, haciendo de su hogar el punto de encuentro de todos nosotros hasta muy avanzada edad. Era la preferida de grandes y chicos. Alcanzaron a disfrutar la mayoría de los doce nietos, veinte bisnietos y un tataranieto. Padres de los que estamos muy orgullosos, que alcanzaron a ver nuestros primeros éxitos y que siguen siendo modelos de todos nuestros actos hasta el día de hoy, fueron un regalo de la vida. Fuimos afortunados en disfrutarlos hasta grandes. Nos educaron bajo la consigna de la época con parámetros de firmeza donde el tema del estudio era la herramienta para la prosperidad*», cuentan para este relato Oscar y Guillermo.

Los dos hermanos llegaron al mundo con una diferencia de 6 años entre sí. O sea, había un abismo insondable, un mar de tiempo entre ellos, a esa edad donde los vínculos guardaban una simetría calcada a la cronología de las vivencias. Para decirlo en otras palabras: los hermanos vivían en mundos distintos y además cultivaban gustos diferentes. Oscar, el mayor, era retraído, tenía una facilidad innata para la ilustración y el diseño (desde chico su pasión era hacer caricaturas, le encantaba leer historietas y dibujar autos) y era escasamente afecto a los deportes. Guillermo, que había sido una suerte de niño con una inteligencia precoz al dejar el jardín de infantes ya sabiendo leer y escribir, tenía a la vez su alma en el potrero. La pelota era su barrilete y aquella secuencia de su infancia futbolera que se replicaba en un baldío de calle Pellegrini, entre Chacabuco y 9 de Julio, se iba proyectar hasta la adolescencia: llegó a jugar como mediocampista titular en primera división a los 17 años. Los hermanos compartieron desde la niñez un idéntico recorrido de ida y vuelta: las cuadras

“Nuestro padre fue un hombre maravilloso donde su conducta y coraje eran contagiosos”.

que los separaban del Colegio San José. Se recibieron de bachilleres nacionales, Oscar en 1967 y Guillermo en 1972. La adolescencia los había igualado en muchas cosas, pero no así en la carrera elegida, aunque tal vez todavía no podían imaginar que entre ambas profesiones habrían de encontrar lo que podría entenderse como el destino de la fusión perfecta. La síntesis mágica. Lo cierto es que mientras el mayor optaba por la arquitectura, el menor optaba por ingeniería civil. Otra cuestión resultaba pareja para los hermanos: la austeridad a la hora de dejar el pago chico para comenzar la Universidad. Había que irse a estudiar con un bolso al hombro, sin un techo previsto y a sabiendas de que iban a tener que arreglarse con lo que se encontraran. Apenas dejaron Tandil supieron que si hay un común denominador para los hijos de clase media trabajadora que llegan a una gran ciudad desde el interior, ese rito iniciático tiene la forma de una pensión. La casa de los pobres. Oscar, además, tropezó con la violencia política de la época: la llamada «Noche de los bastones largos», en julio del 66 y «La noche de los lápices» en septiembre de ese año, sumado al golpe de Onganía derrocando a Arturo Illia alteraron la rutina de los estudios, por lo cual dejó La Plata y se recibió en la Universidad de Mar del Plata. La carrera le reveló que aquel don de fábrica que traía para el dibujo también le era aplicable el valor agregado del factor creativo, lo cual definiría años después su estilo y su obra como arquitecto: un experto para «ver» el inicio de una obra, incluso de un proyecto, antes del inicio. Por su parte, un contexto parecido de convulsión social y estudiantil rodeó los estudios de Guillermo en La Plata, en una época donde los cursos de ingreso eran obligatorios y eliminatorios. La carrera de Ingeniería Civil tenía en la UNI de La Plata una posibilidad: en 5 años el estudiante se podía recibir de Ingeniero en Construcciones. Ese fue su primer título, en septiembre de 1978, mientras cursaba las materias del último año para Ingeniero Civil, recibido en 1981. Estaba claro que los dos hermanos, en cuanto concluyeran los estudios, volverían a Tandil. Y eso fue lo que hicieron.

DERECHO DE PISO

Como en cualquier comienzo de la época, a veces se trabajaba gratis, o por poco dinero, o en los ámbitos que ofrecen las primeras oportunidades, cuestión que generalmente ocurría en un profesional recién recibido. En 1976, un año fatídico por la irrupción del llamado Proceso de Reorganización Nacional, Oscar Bértoli supo de su primera experiencia laboral en la secretaría de Obras Públicas del Municipio. La práctica fue breve pero le tocó participar de la remodelación de una obra icónica para la ciudad, el Piletón Municipal del Lago. Como arquitecto formó parte del equipo que transformó aquella pileta gigantesca que había concebido el coronel Mazzarol, en una de sus obras más resonantes como intendente de facto de la ciudad. La idea era dividir al monumental piletón de una hectárea adoquinada (demoraban cinco días con sus noches para ser llenado) en varias piletas, tal como efectivamente ocurrió y como actualmente se conoce al Balneario del Sol. Tres años después, Guillermo también ocuparía un lugar en la misma repartición y por idéntico breve tiempo. De ahí en más ambos hermanos cumplieron con una liturgia laboral propia de su tiempo, una suerte de costumbre de la que nadie quedaba exento: trabajar «gratis» a cambio de acumular experiencia, aunque fuera mínima, en el terreno de la praxis, una suerte de derecho de piso completamente naturalizado tanto en profesiones como en oficios, que se fue licuando con el tiempo y el recambio generacional.

Hasta que un hombre de alguna manera providencial se cruzó en la vida de Oscar: el ingeniero Arturo Leonardi. Si no fue el primer ingeniero que tuvo Tandil, seguramente fue el mejor, o está considerado en lo más alto de la profesión. Para el joven Bértoli empezar a trabajar con «Totín», como se lo conoció siempre a Leonardi, en su estudio de la Galería San Martín, era más que un sueño: era la concreción de una utopía. Y al hacerlo pudo avizorar, más por la intuición que por la razón, aquella forma en que sobre la línea del horizonte y la altura se le estaba dibujando el porvenir. El contexto también incidió: a mediados de los 70 los profesionales, tanto en ingeniería como en arquitectura, eran contados con la mano, como contados también eran los edificios que se alzaban en torno al valle. Rememora «Totín» Leonardi: *«En aquella época éramos muy requeridos por los arquitectos, porque en ese entonces de hormigón el arquitecto no entendía nada. El hormigón era un tema exclusivamente de los ingenieros. Cuando yo empecé a retirarme ya había aparecido la computadora, pero en sus inicios las cuentas, que eran tremendas, debíamos sacarlas a mano y después con una calculadorita. Era un trabajo agobiante frente a los edificios que me tocó hacer, porque prácticamente no había nadie en Tandil. Y había que calcular toda la estructura de hormigón. Además, una de las complejidades con el tema del hormigón era que costaba mucho que se hicieran empresas de hormigón en la ciudad, porque daba mucho trabajo. Era un sacrificio tremendo: los albañiles debían llevar con sogas los baldes de hormigón hasta los pisos más altos del edificio. Y había unas pocas hormigoneras, pero eran muy chicas. En el 56, cuando yo empecé a trabajar, no había arquitectos en Tandil, llegaron unos pocos años después. E ingenieros había dos o tres y cuando murieron quedé bastante solo. Se podría decir que el ingeniero en ese entonces hacía completo al edificio. Naturalmente, había en los 60 muy poquitos edificios de altura y con no más de cinco o seis pisos.*

“En aquella época éramos muy requeridos por los arquitectos, porque en ese entonces de hormigón el arquitecto no entendía nada”.

Ingeniero Arturo Leonardi.



Avenida España y 9 de Julio. Vista de Tandil con sus muy pocas edificaciones en la década del 80. (Fuente: Archivo Histórico Digital Comunitario. Facultad de Ciencias Humanas).

En las décadas del 70 y 80 empezó a construirse con mucha más intensidad. Oscar se recibió y empezó a trabajar conmigo. A los dos años ya había aprendido todo y empezó a hacer su propio camino».[4] Leonardi era la voz más autorizada para esa forma de construcción, y el trabajar a su lado para Oscar significó validar un sentido. Encontrar la quintaesencia de la profesión. En la altura estaba cifrado el designio no sólo de lo que iba a hacer sino de cómo lo iba a hacer.

Ocurría además una suerte de choque de saberes, como ha sucedido a lo largo del tiempo en todas las disciplinas. El mundo de la construcción, hasta la llegada de los profesionales de la ingeniería y la arquitectura, estaba dominado por hombres que habían hecho de esa actividad un oficio, especialmente el personal técnico que portaba títulos validados por la Escuela Técnica de Oficios, que había sido creada en 1948, con incumbencias que le permitían competir en los proyectos de viviendas de baja altura. Además, a esta concepción del aprendizaje, se le había sumado la Escuela Técnica Felipe Senillosa, (coloquialmente llamada «la Técnica», con su nuevo edificio en calle Alem al 300 inaugurado en 1977) y que promovía a sus alumnos, que cursaban un exigente doble turno y que al momento del egreso lo hacían como Maestro Mayor de Obra, es decir portando incumbencias su-

4 Ing. Arturo Leonardi, en entrevista con el autor.

periores que los técnicos de otrora. La autoconstrucción, por ejemplo, era otra forma de edificación que empezaba a verse y donde tallaba muy fuerte el rol del capataz de obra. El arquitecto Ricardo Castejón supo trazar para la crónica de este libro algunas peculiaridades sobre esta modalidad constructiva: *«La autoconstrucción es compleja. El barrio ATEPAM, por ejemplo, se hizo a través del sistema de autoconstrucción. Y bien se podría decir que ese barrio se hizo y se terminó porque el que estaba de capataz y mandaba en la obra era don Marcelino 'Chelo' Tangorra. El 'Chelo' tenía tres cosas básicas que hay que tener para manejar una obra de este tipo: la primera es que era un buen capataz de obra, un reputado albañil, es decir que sabía de lo suyo; la segunda, aunque era una cuestión menor, es que ejercía el poder político, porque era concejal, y la tercera y más importante es que había sido boxeador, tenía unas agallas tremendas y no permitía ningún desborde entre los albañiles. Conducía la obra con esos atributos y ese saber empírico de los grandes capataces de obra de ese tiempo»* [5].

Ese es, precisamente, el momento histórico en que comienza un punto de inflexión en la industria de la construcción de la ciudad, cuando el joven profesional formado en los claustros académicos irrumpe con otros saberes, otras metodologías y, además, con la savia de la juventud en el equipaje. Esa convivencia entre los profesionales, los maestros mayores de obras y los técnicos debe leerse como una transición más, entre las muchas que ya venían ocurriendo en la ciudad, y las que sobre todo tendrían lugar en el futuro. Era una lógica propia de las leyes de la historia que se aplicaba en cualquier actividad. Por ejemplo, en menos de un siglo la ciudad había pasado del boticario al farmacéutico y del barbero sacamuelas (una suerte de idóneo empírico en la aterradora extracción de un diente durante los años donde la anestesia aún no existía), a la dentistería y a la odontología. Esos procesos —sobre todo cuando ocurren en el plano de lo público y del paisaje urbano— resultan ostensibles e irreversibles. La transición, hay que decirlo, no ocurrió sin las tensiones inherentes a toda batalla cultural y enfrentaba, en una suerte de ring imaginario, a los técnicos, los maestros mayores de obras y los profesionales, con cada uno de estos actores parado en lo que consideraba la fortaleza de su propia formación. Pero además, había un cuarto integrante en disputa y nada menor, por cierto: el cliente, el público, eso que hoy conocemos como el mercado. Y el cliente tenía la mentalidad tallada en cierta simpleza primitiva pero eficiente que había imperado hasta entonces: la de llegar hasta el profesional con un *«dibujito»* que se había hecho a mano alzada, en bocetos muy precarios pero que a menudo le bastaban para presentar en Obras Públicas del Municipio, primer paso que seguía con la aprobación, el pago de los derechos de construcción y, por fin, el ansiado comienzo de la obra. El público, tal vez a instancias de quienes modelaban la construcción de entonces, reducía a una expresión involuntariamente peyorativa —«el dibujito de los planos»— la tarea del arquitecto y del ingeniero. A esa tensión se le sumaba otra característica del mercado de ese tiempo: no había grandes obras en marcha ni proyectos de envergadura por disputar. La mayoría de las obras tenían que ver con viviendas, casas sencillas, o el máximo del despliegue el chalet tradicional, con lo cual todos los actores de la construcción competían con los mismos clientes. La realidad es que en los años 70 el concepto del diseño arquitectónico no estaba muy en boga ni tenía una visibilidad en el pensamiento colectivo de Tandil. Era bastante común lo que hoy parece un disparate: que el anteproyecto de una casa que había costado mucha dedicación y trabajo hacerlo, fuera rechazado por el cliente bajo el argumento de que no le había gustado, por lo tanto se negaba a pagarlo. Con lo cual, imponer el anteproyecto (y sus debidos honorarios) se ubicaba más cerca de la utopía que del imprescindible protocolo de base de un profesional. Así las cosas, eso que se llama progreso para un profesional recién recibido se convertía en una pronunciada cuesta arriba que debía remontar casi siempre con la ayuda de los amigos y parientes a quienes, por otra parte, siempre resultaba difícil asignar los debidos honorarios.

¿Cómo se salía de esa encerrona? En 1979, en medio de un clima político y económico de alta inestabilidad —con la tablita cambiaria de Martínez de Hoz, la tristemente célebre época de la plata dulce y el inolvidable apotegma de Lorenzo Sigaut acerca del que apostaba al dólar perdía— los hermanos se adentraron en el sustrato de unas de las sixtinas más populares del Martín Fierro. Más unidos que nunca frente a la competencia del *«afuera»,* sellaron la primera sociedad familiar. Así, se establecieron en un recinto precario, prestado, que parecía haber sido hecho a la medida de tan laborioso comienzo: compartieron el primer Estudio de Arquitectura e Ingeniería Bértoli en un local grande, y le destinaron un pequeño espacio al fondo que utilizaron como estudio, ubicado en la esquina de Rodríguez y Uriburu que pertenecía a un cuñado de Oscar: Vicente *«Tito»* Morazzo.

Si el apellido Morazzo es sinónimo de vidriería en la ciudad, ese primer local llevaba su marca registrada: estaba destinado a la venta de artículos de decora-



Lugar de origen, finales de 1979, del Estudio de Arquitectura e Ingeniería de los hermanos, compartiendo la oficina con el local comercial de Tito Morazzo en Gral. Rodríguez esquina Uriburu.

“El público, tal vez a instancias de quienes modelaban la construcción de entonces, reducía a una expresión involuntariamente peyorativa, el dibujito de los planos”.

5 Arq. Ricardo Castejón, en entrevista con el autor.

“En 1982 los Bértoli se mudaron al salón contiguo, un garaje al que refaccionaron como estudio, ubicado en Rodríguez 1391. Ese vértice sería el punto de origen intelectual de la empresa: faltaban aún doce años para concretar una proyección empresarial”.

ción de vidrios. Morazzo era todo un visionario y un líder en lo suyo, y había recibido, acorde a la plusvalía de todo liderazgo, las señales de la buena estrella que cotizaban alto en la construcción de la subjetividad lugareña: una mañana hasta ese negocio había llegado nada menos que el quíntuple campeón mundial de automovilismo Juan Manuel Fangio con el parabrisas del Torino destruido por una pedrada en plena ruta, a pocos kilómetros de Tandil. ¿Cómo se medía en aquel tiempo histórico —y esta cuestión no diferirá mucho con el correr de los años— el prestigio de un vecino emprendedor? Por la energía formidable del boca a boca. Esa era la más eficiente campaña publicitaria y el más fidedigno estudio de mercado, más allá de que la sorpresiva aparición de tamaña celebridad fue casi una epifanía que al otro día ocupó la tapa de los diarios. Fangio fue hasta la concesionaria Renault, lo atendió el recordado Iribarne, quien lo mandó «a la mejor empresa que le va a hacer este trabajo, don Juan Manuel», le dijo. Domingo «Pocho» Morazzo, hermano de «Tito», le colocó el parabrisas nuevo y aquel episodio ocurrido en 1961 parece haber funcionado como un talismán. En 1979 Morazzo trajo a Tandil una auténtica novedad para la época: las célebres puertas Blindex (además de ser el primero que comercializó los parabrisas laminados). Con ese material absolutamente innovador Cristales Morazzo habría de realizar una gran cantidad de trabajos, como la confitería Dionisios de José Pedonese, o por encargo de Gastón Metilli la esquina de Chacabuco y Pinto, y hasta la colocación de la puerta giratoria del Banco Comercial. Para los Bértoli las puertas Blindex fueron una bendición: era un vidrio templado para vidrieras de mucha venta en ese momento, el cual requería de la confección de planos muy técnicos. Los dibujaba Oscar y sirvió para remediar, a modo de gratitud, el préstamo de la primera oficina. A su vez la necesidad obligaba a la «diversificación», por lo tanto los hermanos también se dedicaron por un breve tiempo al armado y venta de unas estanterías moduladas muy modernas y utilitarias, hechas de vidrio, que se utilizaban en los exhibidores de productos en los comercios. Como se advierte, el laberinto muy lentamente empezaba a quedar atrás, aunque todavía el ejercicio de la profesión estaba parcialmente pendiente y vale la mención de un dato inefable: las comisiones que ganaban por las ventas de las estanterías superaban ampliamente al salario municipal de Inspector de Obras Públicas.

En 1982 los Bértoli se mudaron al salón contiguo, un garaje al que refaccionaron como estudio, ubicado en Rodríguez 1391. Ese vértice sería el punto de origen intelectual de la empresa: faltaban aún doce años para concretar una proyección empresarial que tal vez ni siquiera avizoraban, pero bien podría decirse que durante todo ese tiempo aquel garaje remodelado tuvo una dimensión simbólica importantísima: allí concibieron sus primeros logros profesionales y allí también, sobre el tablero de la esperanza bocetaron el plano del porvenir porque, como se suele decir, soñar no cuesta nada. Sin embargo, en la línea de tiempo que observará la historia, se puede verificar que nada, ni siquiera las pocas adversidades y los fracasos que enfrentaron, ocurrieron por el efecto de la casualidad, y si bien es cierto que en cualquier proyecto de empresa hay imponderables y causas exógenas que lo condicionan (y a veces hasta lo derrumban), ya desde el puntapié inicial los Bértoli cifraron la planificación empresaria en tres conceptos de alta estima en la sustancia del emprendedorismo: el aprendizaje continuo, la imprescindible autonomía y la confianza de los clientes.

UNO DE LOS GRANDES DESCUBRIMIENTOS QUE UN HOMBRE PUEDE HACER, UNA DE SUS GRANDES SORPRESAS, ES ENCONTRAR QUE PUEDE HACER LO QUE TEMÍA QUE NO PODÍA HACER.

HENRY FORD.

AÑOS DE FORMACIÓN

La apertura del estudio de arquitectura e ingeniería determinó una primera decisión que se corresponde con el significante de la marca: los Bértoli se definieron en la doble b con que comunicaban la inicial de ambos hermanos para identificar a la empresa. Es decir que desecharon el nombre de fantasía. La marca funcionó como apellido y en esta elección, que se tomó en los modestos albores de la firma, cuando ni el más optimista podía entrever la dimensión que habría de tener el apellido para la empresa, había un signo iniciático donde prevalecía una consigna a dos puntas: la de registrar el compromiso personal, familiar, histórico, filial, sanguíneo, por un lado, y la de sentar las bases de una idea primigenia acerca de la identidad de la obra ligada al apellido, por el otro. Todavía estamos a muchos años de lo que significará un Bértoli en el imaginario social y el paisaje urbano de Tandil, pero la doble b del logotipo y el apellido en la señalética expresan lo que por entonces era un anhelo y una decisión irrevocable: consagrar la independencia del estudio, su libre albedrío, aun en tiempos de formación y de alianzas coyunturales con sociedades necesarias para el aprendizaje y el crecimiento, cuando lo que sobraba era los nulos recursos y, por lo mismo, una cuesta empinada que repechar. Cierto resulta también que los Bértoli habían arrancado la aventura desde la base misma, desde el pozo, para usar una metáfora de la construcción, es decir que más abajo no podían estar y todo el esfuerzo debía concentrarse en empezar a subir. En términos literarios, lo que los jóvenes Oscar y Guillermo estaban haciendo era comenzar a escribir los primeros borradores, los textos fundantes, a sabiendas de que lo que realmente estaban buscando era el sonido de su propia voz; para eso se trabaja a menudo toda la vida: para encontrar lo que se llama un estilo. En su origen a las dos b le seguían los términos «arquitectura» e «ingeniería». Cuarenta años después las dos b serán redondeadas por una expresión que ya contiene el sustrato y el estilo: Desarrollos Inmobiliarios.

Como se sabe hay ciertas marcas que trascienden su propia naturaleza de sello, es decir que logran su funcionamiento en un registro más potente, más abarcativo e inspirador. Es cuando la marca toma la categoría



Logo inicial de la empresa.

de estandarte. Ya veremos más adelante cómo se irá configurando este proceso que, naturalmente, no ocurre de un día para otro y mucho menos en una ciudad intermedia y difícil para el arte de los negocios.

Lo cierto es que a mediados de los 80 una oportunidad colocó a los hermanos Bértoli frente a dos escenarios simultáneos y reveladores, no sólo en tiempo presente sino hacia el incierto futuro. Fue cuando se asociaron con Luis María Reyes (que a su vez era secretario de Duggan Martignoni en el Club Independiente), un hombre cuyo talento consistía en reunir a pequeños inversores, convencerlos y construir edificios en PH junto al ingeniero Leonardi. Los dos escenarios en la nueva sociedad planteaban una complejidad de base: implicaban que había que disponer de un conocimiento que no se enseñaba en la universidad. Que se aprendía en la empírea pura y dura. Se trataba por un lado de acometer la formación de emprendimientos inmobiliarios en edificios de altura, a instancias de una novedosa línea de créditos «llave en mano» que debía ser gestada por iniciativa privada. La línea permitía obtener un crédito a 20/30 años, muy accesible, a familias para primera vivienda de 2, 3 y 4 dormitorios en 60, 80 y 100 m² finales.

Y por el otro lado —cuestión nada menor— debían materializar esos proyectos. Hacerlos posibles, sacarlos de la abstracción de una idea. Era una gestión que no sólo tenía que ver con los números, con la gestión administrativa, sino que avanzaba hacia un terreno que a los Bértoli les era prácticamente desconocido: había que abrevar en el vínculo de las relaciones humanas con gente que no conocían y que tenían el sueño del techo propio. Interactuar ya no sólo con una o dos personas, sino con grupos de cien o más vecinos a quienes se convocaba a la hora de pensar la construcción de un edificio. El resto parecía más sencillo: buscar un lote, realizar un anteproyecto para saber la capacidad constructiva, gestar una Asociación Civil de propietarios para pagar el lote, conseguir una empresa constructora que le interesara el sistema llave en mano propuesto por el Banco Hipotecario Nacional y su colofón: solicitar el crédito para la construcción. Otorgado el crédito, debían proyectar, dirigir y administrar la construcción del edificio. Posteriormente se realizaban las escrituras hipotecarias con cada uno de los integrantes. Fue casi una década de trabajo donde los Bértoli sumaron a la construcción de Tandil 13.000 m² en 6 edificios con un total de 185 familias beneficiadas. ¿Cómo habrían de evocar esas épocas Oscar y Guillermo a la vuelta de la historia? *«Fue una experiencia muy recordada, sobre todo las etapas para juntar los grupos. ¡Juntábamos a la gente en Circulares del Club Independiente! Eran reuniones de más de 100 personas donde les informábamos cómo era la operatoria. Realmente lo vemos como una etapa inolvidable. En 1986 gestionamos 4 proyectos para 145 familias para la Operatoria Reactivación del Banco Hipotecario Nacional, todo un éxito. Lo económico del país también hizo lo suyo en estos proyectos, porque a fines de 1987 el BCRA intervino al Banco Hipotecario Nacional. Comenzaba la primera etapa de su reestructuración, la que culminaría en 1989 como Banco privado, BHN SA. Estos cambios salpicaron y mucho a los últimos 4 proyectos, que transitaron por diferentes etapas de solución para poder terminarlos. Es así que algunos proyectos se estiraron en tiempo más de lo pactado, pero se culminaron».*

A través del espejo retrovisor de la historia se replican las obras que dejó este emprendimiento durante casi un lustro: el Edificio Pucará, en calle Belgrano 172, construido entre octubre de 1983 y noviembre de 1985: 16 departamentos, 8 pisos, 1563 m². Empresa Constructora Fedalto. El Edificio Parque, de calle San Martín 1070, construido entre diciembre de 1983 y enero de 1986: 24 departamentos, 7 pisos, 2.553 m². Empresa Constructora Fedalto. El Edificio Tronador, en calle Rodríguez 50, construido entre noviembre de 1986 y diciembre de 1991: 15 departamentos, 7 pisos, 975 m². Empresa Constructora Beta Ingeniería. El Edificio Tandileofú, en calle 14 de Julio 456, construido entre diciembre de 1986 y mayo de 1992: 30 departamentos, 9 pisos, 1.802 m². Empresa Constructora Beta Ingeniería S.C. La Torre Boreal, en calle Rodríguez 1550, construida entre enero de 1987 y agosto de 1989: 50 departamentos, 9 pisos 3.057 m². Empresa Constructora Caputo S.A. Y la Torre Austral, en calle Yrigoyen 1551, construido entre enero de 1987 y agosto de 1989: 50 departamentos, 9 pisos, 3.057 m². Empresa Constructora Caputo S.A.

Nadie podría dudar que la nueva experiencia —y otras que se fueron sumando en el camino— fue la génesis real de la empresa, su punto de partida, pues se reveló como constitutiva de lo que estaba por llegar en el invierno de 1991. Entretanto también hubo lugar para el acompañamiento a dos empresas constructoras, una de Barker (Lareia y Gervasio Sociedad de Hecho) y otra local (Beta Ingeniería SC), en licitaciones Públicas en Tandil, Juárez y Mar del Plata. «El estudio preparó

“Fue casi una década de trabajo donde los Bértoli sumaron a la construcción de Tandil 13.000 m² en 6 edificios con un total de 185 familias beneficiadas”.

un gran cantidad de ofertas para obras en compulsas de precios, variadas en su tipo, de las cuales muy pocas se ganaban, pero generaba una gimnasia para el cálculo de precios que de otra manera no podríamos aprenderla. Participamos en varias obras que se ganaron, realizando la tarea profesional de la representación técnica de las mismas y el aprendizaje de todos los pasos de la obra pública. En ese período viajamos durante 4 años a Mar del Plata tres días a la semana, una grata práctica de atender obras fuera de la ciudad. Esta experiencia nos permitió estar cerca de los números de las obras y nos dio conocimiento en la materialización de proyectos, que más adelante los íbamos a aplicar. Aprendimos a ver el todo de la construcción, el proceso completo y no una porción. Guardamos un grato recuerdo de estas dos empresas porque confiaron en nosotros para el análisis de precios de las licitaciones primero y posterior con dirección de obra, pensando en nuestra corta edad y experiencia», narra Guillermo acerca de lo que sin duda también resultó la adquisición de un saber muy aceitado que serviría para construir los cimientos de la propia empresa.

CASAPLAN, LA HIEL DEL FRACASO

Si algo habían registrado los Bértoli en esa década entusiasta, los 80, una década por otra parte que cerrará para siempre el estadio de «pueblo grande», era la acuciante falta de viviendas que expresaba Tandil. El conocimiento del territorio les había dado la prueba irrefutable de dos carencias de una ciudad en lenta transformación: faltaban casas y teléfonos. Y que, increíblemente, una casa con teléfono cotizaba un 30% más de su valor en el mercado. No había sido de ningún modo una casualidad la inversión de la Cámara Empresaria, que en aquel 1985 había comprado 1000 líneas telefónicas, y a cuya puesta en marcha con el pertinente acto de inauguración en la esquina de Rodríguez y San Martín había asistido el presidente de la Nación, Raúl Alfonsín.

Era una sociedad en cambio permanente. La ciudad conocía su primera zona roja en los silos de Buzón y Constitución, nacía el pub como evolución del bar (Samoa se constituirá en el primer pub en lo que había sido la antigua Casa Grothe, y Hunter el segundo); aparecía, frente a la perplejidad y el escepticismo de los vecinos, la televisión por cable con la empresa de capitales locales Cerrovisión, cuyo embrión replicaba una idea hasta entonces más o menos descabellada: la idea de pagar para ver televisión, fenómeno similar al atávico rechazo que años atrás había causado en los vecinos —y la lucha por parte de los comerciantes del centro continuaba— el hecho de tener que pagar para estacionar el auto. El empresario Santiago Selvetti se había abocado a la faraónica construcción del edificio de la Galería de los Puentes, con un centro comercial en su planta baja y primer piso, y la inédita atracción de una escalera mecánica que había provocado una suerte de hipnosis colectiva. Tamaña inversión en una industria que desconocía lo dejó al borde del abismo, y finalmente era rescatado de la ruina a que lo había llevado semejante emprendimiento, por el Banco Comercial, para que se cumpliera el destino de todas las galerías de la ciudad: ninguna funcionó nunca, y la escalera mecánica, tras una fugaz intervención, quedó detenida para siempre como una suerte de monolito mítico al que las nuevas generaciones podrían verla funcionar recién en el siglo siguiente, o sea algo así como cuarenta años después y durante apenas cuarenta días, como si el karma de la maldición inaugural tuviera un efecto retroactivo. Era el momento en que la Compañía Financiera de Tandil incubaba el inminente nacimiento del Banco del Fuerte, que venía a sumarse al escenario de la banca local, y el territorio del más allá de las cuatro avenidas grandes empezaba a poblarse de construcciones, tal como ocurría con el nacimiento del Barrio Don Alberto, a cinco cuadras de la Terminal de Ómnibus, muy cercano a la ruta nacional 226. Como vemos la ciudad avanzaba hacia la periferia. Era certero, pues, el diagnóstico, faltaban viviendas por las razones conocidas: ningún gobierno municipal, por mejores intenciones que tenga, puede hacer demasiado al respecto debido a la envergadura de los costos. A lo sumo un par de barrios populares, como lo había hecho el intendente Julio Zanatelli en el barrio La Movediza, a espaldas de la Piedra derrumbada, y como después también lo había hecho el escribano Nicolás Pizzorno en el último rincón de la Avenida Estrada, construyendo el barrio 17 de Agosto, una sucesión de casitas modestas que no podían paliar la centralidad del problema para lo limitado de cualquier presupuesto municipal.

“Aprendimos a ver el todo de la construcción, el proceso completo y no una porción”.



El Edificio Tronador, Rodríguez 50.



El Edificio Tandileofú, 14 de Julio 456.



El Edificio Tandileofú, 14 de Julio 456.



La Torre Boreal, Rodríguez 1550, La Torre Austral, Yrigoyen 1551.



El Edificio Parque, San Martín 1070.

Era, en verdad, la hora de los privados. A esa conclusión también habían llegado los hermanos Bértoli cuando en la primavera de 1985 dieron un paso histórico aunque frustrante: la formación de un círculo cerrado para la construcción de viviendas individuales, con casas de 3 dormitorios, al que le dieron el nombre comercial de CASAPLAN. Era claramente un proyecto muy novedoso para la época y —lo más importante para este relato— era el primer intento de los Bértoli como empresa constructora o de emprendimiento propio. El estreno tan anhelado. Habían decidido jugar en primera, solos, sin socios ni el respaldo de un grupo de inversores. Era un plan muy parecido a los planes de autos que tanta atracción tenían en ese momento (Viencar, por ejemplo, era uno de los planes más conocidos y exitosos), y el automóvil en sí mismo ocupaba una centralidad manifiesta, como lo denota el hecho de que fuera el premio mayor en las cenas-shows que organizaban las instituciones.

¿Cómo era la operatoria de CASAPLAN? Se trataba de un plan de 100 cuotas mensuales, para el centenar de adjudicatarios de una casa edificada en su propio lote, y tenía un aditamento muy tentador: se construiría en 180 días. Guillermo Bértoli recuerda el traspié con esa precisión que confiere la memoria de la amargura: «Era un plan muy prometedor para el contexto que estábamos viviendo. Pero al poco tiempo de lanzado a la calle con comunicaciones ofreciendo la posibilidad de integración al círculo, en ese momento a través de correspondencias a posibles interesados y también con publicidad en los medios locales, nos dimos cuenta que tenía poca aceptación y que no funcionaría. Además, al tiempo descubrimos que el formato de este sistema de solución para la adquisición de una vivienda u otro bien, estaba ya legislado y tenía que estar aprobado por Inspección General de Justicia de la Nación para que sea legal, porque el sistema administraba dineros de terceros.

«La ley, a la idea, la interpretaba como manejo de dineros, o sea como un banco. Es obvio que nosotros estábamos muy lejos de serlo. Igual se trabajó mucho para lanzarlo, fue una muy buena idea que nos dejó experiencia y aprendizaje para el futuro. Posiblemente mirado hoy en la perspectiva que aporta el tiempo, estaba bien que fuera controlado por el Estado, porque la construcción se encontraba en segundo plano, el negocio era el manejo del dinero, pero en ese momento nosotros pensábamos en generar trabajo de construcción. Tuvimos que claudicar definitivamente, porque no podíamos cumplir los requisitos que nos pedían ni garantizar la seguridad del círculo».

“El fracaso fortifica a los fuertes”.

Antoine de Saint-Exupéry

Se ignora si los hermanos habían leído *El Principito,* sobre todo el silogismo que Antoine de Saint-Exupéry estampó para la posteridad: *El fracaso fortifica a los fuertes.* Fue eso mismo lo que ocurrió. Un año después, en 1986, volvieron a tomar impulso pero con un baño de realismo: se atrevieron a construir obras para los clientes a quienes les habían hecho el proyecto. El recomenzar tras la caída fue lento, en la fórmula del paso a paso donde importaba tanto lo que se construía como el conocimiento del riesgo empresario, una materia que tampoco se enseña en la universidad. En diciembre del 89 la novel sociedad entre un arquitecto y un ingeniero que intentaba abrirse camino con un valor (la juventud) que por ello mismo suele calificar con un disvalor (la falta de experiencia), tomó una obra llave en mano. Eran no más de 120 m², de un cliente al que le habían hecho el proyecto. Se sabe que una anécdota nunca debe leerse como un relato de superficie, es decir en su recta linealidad, sino en su doble lectura: el episodio llano y su real sentido refieren ya no sólo a la cuestión del riesgo empresario, que había sido saldada, sino a una fatalidad ontológica: la fatalidad de vivir en la Argentina de la anomia, el país que de un día para otro cambia las reglas del juego. Pues cobraron la obra de manera adelantada, el 100%, a principios de diciembre, y trascartón los fondos fueron succionados por la toma de depósitos que en el fin de año realizó el Estado. Se lo llamó elegantemente Plan Bonex y consistió en el canje compulsivo de los depósitos por títulos públicos. Podría haber sido un golpe de nocaut para la joven empresa, sin embargo pudieron absorber el impacto y seguir adelante. Algo también les había quedado claro: la adversidad es sobre todo enseñanza. Del error se aprende, incluso hasta del error de la credulidad.

Habían pasado diez años y los hermanos tenían un tesoro entre sus manos: habían aprendido del derecho y del revés hasta la última molécula de esa criatura complejísima que no sólo representa la construcción, el conocimiento del proyecto, la dirección, los costos del proyecto y la ejecución de obra. En el equipaje de la experiencia contaban con un saber agregado, adicional, intangible e invaluable, que formaba parte de la intuición empírica y del conocimiento del terreno: habían aprendido todos los secretos en la gestión de los desarrollos inmobiliarios, los ingresos y la negociación de la parte comercial y la universidad que le resultó las licitaciones públicas para aprender de los costos y procesos de obra. De manera inconsciente en el día a día de esa década habían ido construyendo un puente interno, íntimo, sólido, que unía como todo puente una orilla con la otra. Lo habían empezado a cruzar desde un extremo, como profesionales, con el vigor y el empuje y la falta de timing y lo azaroso de esos primeros pasos transitados de cara al vacío, para finalmente alcanzar la otra punta ya con la voluntad de convertirse en empresarios de la construcción. En la ardua transición que les demandó cruzar el puente aprendieron a armar emprendimientos inmobiliarios, conocieron gran parte del mercado de la vivienda de Tandil, se ejercitaron en cómo vender, en asimilar los procesos de construcción de edificios en altura, cómo organizarlos, cuánto dinero se necesitaba para construirlos. Eso percibieron Oscar y Guillermo cuando miraron hacia atrás y contemplaron el puente ya disuelto entre las brumas del pasado: por delante de sus ojos vieron una oportunidad para hacer algo que, hasta ese día, a nadie se le había ocurrido. Y fueron por ella.



Facsímil de los diarios que publicitaba el proyecto CASAPLAN.

Una vez que pisaron tierra firme, mientras avanzaban de este lado de la orilla, que era la orilla de las realizaciones, supieron que ya estaban posicionados para arrancar la nueva etapa en la Tierra de la Oportunidad.

“Una vez que pisaron tierra firme, mientras avanzaban de este lado de la orilla, que era la orilla de las realizaciones, supieron que ya estaban posicionados para arrancar la nueva etapa en la Tierra de la Oportunidad”.





HACER LA “AMÉRICA”



LA ARQUITECTURA ES LA VOLUNTAD DE LA ÉPOCA TRADUCIDA A ESPACIO.

LUDWIG MIES VAN DER ROHE.



El viernes 26 de julio de 1991 amaneció envuelto en una neblina fría que hacia el mediodía se había disuelto mientras desde el norte de la ciudad soplaba una brisa fresca. A las dos de la tarde el cielo estaba limpio de nubes y quienes iban y venían por la ruta en torno al valle serrano podían advertir hasta la última línea del horizonte. Al escampar hacía frío pero con el correr de las horas el clima había mutado y ya casi no parecía un típico día de invierno marcado por la crudeza habitual que imponen estas latitudes, dejando definitivamente atrás la temperatura mínima de 2 grados con ocho décimas que había ocurrido a las 8 de la mañana. Cuando Oscar y Guillermo Bértoli estacionaron el auto sobre la mano derecha de la calle 9 de Julio, a media cuadra de la Avenida España, el sol, que parecía una moneda pálida de un contorno apenas visible sobre el cielo celeste, los acompañó hasta la puerta de la escribanía del notario Juan Clemente Jauretche. Era esa hora donde todo se lentifica por el mediodía que se va y la siesta que se avecina, y era también el preludio del fin de semana, del ocio, el descanso y el clásico sábado de compras en el centro, razón por cual, a pesar de las estrecheces propias del fin de mes, los comerciantes publicaban sus anuncios en los diarios buscando quebrar la inercia recesiva con la tentación de las cuotas fijas después del espanto inflacionario.

Porque los 90 habían llegado tras el estallido de la hiperinflación que devastó el gobierno de Raúl Alfonsín y acompañó, en 1989, los primeros pasos de la presidencia de Carlos Menem. Pocas veces en la historia la ciudad observaba una postal de miseria económica que se replicaba en el paisaje urbano, en el centro y sobre todo en los barrios. El 2 de enero de 1990 *Nueva Era* había descripto el escenario con la crudeza y el desencanto propios de esos días desoladores: *«Un gallo obstinado y desobediente insiste en un canto tardío. Es, por ahora, la única voz que desafía el silencio del 1º de enero. Por ahí se le suma un ladrido impertinente, una canilla abierta, un gato que huye mojado por el salpicón.*

«El primer día del año, en un barrio cualquiera, a la mañana temprano –pero no de madrugada– parece ser el reino de los animales. No anda ni un alma. Las almohadas se agitan aún con el sueño de los trasnochados o simplemente de aquellos que quieren, por un instante más, prolongar esa modorra que no es moneda corriente. Pero vale la pena recorrer lentamente la ciudad y descubrirla en esas primeras ocho horas de 1990, en esa jornada cargada de incertidumbre por un año que, aparentemente, no nace con un pan bajo el brazo.

«Persianas bajas, una pizarra con precios que parece detenida en el tiempo. Parecen las imágenes del naufragio. Pero no (...) La gente comienza a hacerse ver. Una vecina con la manguera y otra que le advierte sobre el derroche de agua y el oído infidente del cronista que alcanza a oír, 'por lo menos que podamos limpiar la vereda tranquila, nos aprietan de todos lados. El móvil elegido – la bicicleta – sigue rodando y se detiene ante la fachada en construcción de una importante fábrica. Dos operarios quizás los serenos, ni se atreven a pronosticar la terminación.

«Por ausencia, como la nafta. En la estación de servicio de Quintana y Dinamarca se informa que no hay, que solo se despacha a quienes vengan munidos por una autorización de Inspección General de la Municipalidad y por cuestiones de urgencia (...) Lo de siempre. La queja de la reposición, con sus justificaciones a cuestas. Por un viejo empedrado, un comerciante parece que va a abrir su almacén. '¿Abre, señor?'. Qué pregunta. Fíjense qué monólogo: ¿Abrir? Ni loco. ¿Sabe lo que me pasó ayer? Vendí más que nunca pero así como vendí fue el día que más perdí en mi vida. Le doy un ejemplo: toda la gente venía a comprarme leche 'larga vida' y yo la vendía a 600, me la sacaron de las manos, ahora me entero que ya está a 1200. ¿Me quiere decir que hago ahora?'. Unos cierran, otros abren y se arriesgan o con precios por las nubes. Los supermercados muestran las góndolas vacías del 'lícito saqueo' del fin de semana por parte de los que pueden. Amanece 1990 y la ciudad, en sus primeras horas, parece un austral que flota en el aire. El gallo obstinado lo mira y le canta: '¿Dónde hay un mango, viejo Gómez?'».[6]

Con este panorama, ¿quién podía pensar en hacer otro negocio que no fuera el de sobrevivir? Pero tres meses después, en marzo de 1991, ocurría un hecho inesperado para todos los sectores del país, aunque muy en especial para la industria de la construcción: se estableció a través de la Ley de Convertibilidad del Austral la paridad cambiaria que permaneció durante 11 años, hasta el 6 de enero de 2001. A fines de 1991 se declaró la ley de emergencia económica, la cual se replicó con un axioma que derivó en popular, propio de época: había nacido «el uno a uno» en clara referencia a la igualdad del peso frente al dólar. La moneda cambiaba nuevamente y del austral pasaba a la nueva denominación, Peso convertible 1$=1u$s. Así, la construcción mantendría hasta el 2001 un nivel de precio del m² constante, un hecho impensado si tomamos como referencia las experiencias de los últimos 20 años.

Cuando aquel mediodía invernal del 91 los Bértoli entraron a la escribanía de Jauretche, ignoraban de alguna manera toda la proyección de este nuevo contexto económico que marcaría la naciente década. A su vez, la ciudad también comenzaba a dar vuelta la página en la modalidad de nuevos rubros comerciales, emprendimientos desconocidos y, de manera irremediable, la transformación de los usos y costumbres. Así como la caída del Muro de Berlín había concluido con la Guerra Fría e implosionado dentro de la Unión Soviética, otros muros —los muros mentales del prejuicio— tambaleaban en el fondo del valle que palpitaba entre sierras. Así se explica lo que se hablaba durante aquellos días en los febriles mentideros del empedrado, en los bares, las fondas y las peluquerías: se hablaba, aún con pavor, del primer espectáculo de stripper masculino que había ocurrido en un discreto lugar llamado La Terraza, ubicado en el piso superior de la discoteca Woody, un acontecimiento que todavía no se terminaba de digerir en la organización patriarcal de entonces. También se hablaba de la extrañísima aparición de un escarabajo colgado en el Murallón del Lago, una escultura del orden kafkiano que había colocado el artista plástico José Rossanigo y que después se replicaría en otros lugares de la ciudad. Habían empezado a agonizar los personajes pintorescos de la vecindad, a la par que tambaleaban los clubes y el más popular de todos, Ramón Santamarina, se iría a pique con la quiebra incluida. Otra inasible novedad, a la que se le había augurado un sonoro fracaso, acontecía en la opacidad del suburbio de Buzón, más allá del cementerio municipal, cuando a un costado del estrecho y dinamitado pavimento de Fleming consolidaba sus construcciones fundantes el primer country de la ciudad, la representación del convivir en un barrio cerrado cuyo consorcio estaba formado por vecinos de estrato socio-económico alto, algunos de ellos nativos de Buenos Aires y recién llegados a la ciudad. En la cumbre de otro cerro de acceso imposible, entre las ruinas todavía tibias del circuito semipermanente conocido como el Nürburgring argentino, trazado que durante los 70 y los 80 había albergado las carreras del Turismo de Carretera, es decir lo más popular del automovilismo, allá en lo más alto y con una importante inversión de su mentor, Ricardo Giovanetti, nacía la Posada de los Pájaros, que al cabo se convertiría en una emblema de la hotelería para celebridades de la farándula y el deporte argentino e internacional. Era tal el desconocimiento que implicaba este nuevo proyecto hotelero, que entre los vecinos se daba por seguro que el término «SPA» condensaba las abreviaturas de «Sólo Para Adultos»... Como se infiere, la in-

“La moneda cambiaba nuevamente y del austral pasaba a la nueva denominación, Peso convertible 1$=1u$s. Así, la construcción mantendría hasta el 2001 un nivel de precio del m² constante, un hecho impensado si tomamos como referencia las experiencias de los últimos 20 años”.

6 Nueva Era, 2 de enero de 1990.



Facsímil de la primera publicidad desmoronando el paradigma de la época al ofrecer ventas en 36 cuotas fijas con un modelo de comercialización de "venta en pozo" concretada por la embrionaria figura del Desarrollador Inmobiliario que impulsaron los hermanos.



Imagen del encofrado de la 6º losa. Momento del inicio de obra del Edificio América y génesis de Bértoli Desarrollos Inmobiliarios, principios de 1992.

dustria de la construcción expresaba sus novedades en tres ítems distintos: un country, una posada y la idea de una novedad edilicia que venían amasando los jóvenes hermanos Bértoli desde su estudio de arquitectura e ingeniería. Pero además en cada sector y actividad de la ciudad, los 90 sobresalían por sus sorprendentes primicias, muchas de ellas ligadas al factor tecnológico: sobre calle Pinto, por ejemplo, aparecía la novedad del cajero automático (por entonces sólo se interactuaba con el cajero de carne y hueso) cuando el Banco Francés le torcía el brazo al Banco Río en la puja por imponer la novedad. Una polémica que parecía infinita —qué hacer con el Casino, una idea perturbadora que nunca terminaba de cuajar en la sociedad— comenzaba a saldarse, aun remontando el tenor de propuestas descabelladas, como la que había deslizado ante la prensa el director de turismo del gobierno municipal: la de montar un casino flotante en las aguas del Lago del Fuerte más el agregado de una pista de sky sobre la falda de las sierras de una ciudad... sin nieve. Lentamente y no sin conflictos el Casino habría de encontrar su sitio definitivo. La ciudad, perpleja, asistía a la llegada del teléfono celular bautizado como el ladrillo mágico: era un Motorola Teletac 200, un armatoste pesado, grande y caro. El primero que lo usó fue el sepulturero Fazekas: una mañana se colgó del cuello el estrafalario aparato y así marchó a su mesa del bar El Cisne. Cada vez que en el boliche sonaba el ladrillo de Fazekas, todos sabían que en Casa García se había precipitado la amarga presencia de la muerte. El locutor Oscar Perea compró el segundo celular y lo usaba para transmitir por Radio Tandil los remates de hacienda desde la campaña. El celular demoró en imponerse, pues durante un tiempo fue considerado como un accesorio del «porteño garca», considerando a esta expresión como un tic del provincianismo cultural de la época donde asimilaba «lo garca» a todo lo concerniente con la porteñidad, amén del costo del servicio: hablar por celular costaba la fortuna de 2 dólares el minuto. Estaban al caer, por otra parte, los colegios privados, el servicio de remís, que libraría una cruenta batalla contra el taxi, los complejos de paddle, los negocios de alquiler de videos, la proliferación de los parripollos que cubrían de un humareda espesa las calles del centro, y los primeros cibercafé, donde los e-mails de los clientes se enviaban y recibían a la casilla común del negocio y costaba la friolera de 1 peso el despacho de un correo electrónico. Como una suerte de tradición sentimental que demoraría unos años más en desintegrarse para siempre, aún sobrevivían los cuatro cines de la centralidad urbana. Al quinto, el barrial Cine Teatro Excursionistas, ya le habían firmado el certificado de defunción.

Aquel viernes de julio, mientras los Bértoli, con el corazón en la mano, se sentaban al otro lado del escritorio, procurando disimular la ansiedad y los nervios, de cara al escribano Jauretche, y mientras la tercera silla era ocupaba por el empresario Vicente Nicodemo Mazzone, en el Cine Alfa daban «La guerra de los roses» y «Durmiendo con el enemigo», Benítez, Del Pueblo y Marzocca eran las farmacias que estaban de turno, don Antonio Lancelloti anunciaba que había llegado el «órgano electrónico sensitivo», unos pocos parroquianos concurrían a una función en el Café Teatro en La Esquina, en Rodríguez y San Martín, y las Rosadas Voluntarias celebraban su 27º aniversario. Pero lo que predominaba en las páginas de los diarios era la cruda interna política del partido justicialista, una verdadera batalla que se aprestaba a dar el peronismo lugareño con vista a la elección de octubre frente al candidato Julio Zanatelli (Fuerza Republicana) y Américo Reynoso (UCR). Cuatro listas del peronismo competían entre sí: la que encabezaba el dirigente Roberto Mouillerón, la del Ing. Jorge San Miguel, la de Rubén Sentís y la del industrial Alberto Porreca. Lo que nadie avizoraba por entonces era que esa elección interna iba a ser el pecado original de un peronismo quebrado por sus luchas intestinas y que por lo mismo nunca más iba a poder ganar una elección a intendente municipal. Ese viernes cerraban las campañas. El domingo Mouillerón habría de ganar aquella interna y en octubre sería Zanatelli el que triunfaría en la elección general sumando 21.848 votos sobre un total de 58.250 sufragios, dato que inauguraba la década entera del zanatellismo al frente del poder vernáculo.

«*Y bien, señores, acá estamos*», dijo Jauretche y desplegó el boleto compraventa.

"Y bien, señores, acá estamos, dijo Jauretche y desplegó el boleto compraventa".

Estaban allí para formalizar lo que parecía ser una operación inmobiliaria más, sobre todo en lo que se refería al vendedor. Mazzone era un hombre de espíritu emprendedor que había dedicado buena parte de su vida a la industria metalúrgica como fundador de Ronicevi, y que, a la hora del retiro, le habían quedado unas cuantas propiedades a su favor. Había una particularmente que era una propiedad en puntos suspensivos, en la modalidad de la conjetura, pues guardaba la forma de lo pendiente, como toda aquella obra que, por las razones que sean, quedan a medio camino, entre la nada y la eternidad y que en sus inicios había sido bautizado con el nombre de «Proyecto Cosmos». Es probable que un artista visual, en esa inacabada losa de hormigón de cinco pisos petrificada sobre la Avenida España, al lado de lo que había el Supermercado Cometa (hoy Antares), observara el trazo fantasmal de un sueño abruptamente detenido. Un cosmos petrificado. Pero para la mirada del sentido común lo que se veía era un esqueleto de hormigón abandonado. De modo tal que la situación a la hora de cerrar un negocio tenía un componente inefable: el vendedor poseía la estructura de una losa de hormigón de cinco pisos en estado de abandono tras un proyecto fallido y los compradores no tenían un centavo para adquirirla. Pero había un solo detalle a favor: Mazzone conocía a los Bértoli pues habían intervenido en la adquisición de otros lotes de su propiedad, como el de la exmetalúrgica Bima, donde se habían levantado la Torre Austral y Boreal realizadas en la etapa de la gestión de

créditos colectivos para viviendas a través del Banco Hipotecario Nacional.
La historia había empezado un par de semanas atrás y los Bértoli no lo olvidarían jamás. «Fue cuando apareció la oportunidad de comprar la estructura de hormigón armado de 1000 m², en 5 pisos, ubicada en España 771, de un edificio que había fracasado en los intentos de gestionar un proyecto de consorcio de inversores en la última década. No era sencillo tomar la decisión, eran contextos nuevos económicos, con una ley que debía asentarse contra las experiencias de inflación incontrolable de tantos años. También surgía la posibilidad de acompañar al propietario sólo como profesionales en un nuevo intento o hasta asociarnos a él y compartir los riesgos. Pero no, tomamos la gran decisión de asumir todo el riesgo, adaptamos a nuestro criterio el proyecto a las necesidades actuales, lo hicimos viable y compramos la propiedad», resumen los hermanos.

TOMAR LOS RIESGOS

Aquel mediodía del 26 de julio de 1991 en la escribanía de Jauretche nacía la Sociedad de Hecho de los hermanos con el nombre comercial de Bértoli Desarrollos Inmobiliarios. Lo que se ponía en marcha, con todos los temores, los riesgos y la incertidumbre inherentes a cualquier inicio sin más respaldo que el apellido y las ganas de trabajar, era la construcción del primer edificio propio pero también el punto de origen de una gestión comercial que sentó las bases de un formato de empresa único en lo suyo. Antes de concretar la operación, los Bértoli readaptaron el proyecto con un criterio propio ajustado a las necesidades del momento «y a la intuición comercial», luego lo viabilizaron y finalmente compraron la propiedad. La operación tuvo sus matices: se trató de un boleto compraventa que disponía de una cláusula con uso de la «opción de compra», es decir con la posibilidad de arrepentimiento en esos 180 días, pero sólo para el «comprador», o sea los Bértoli. Esta cláusula funcionaba contrarreloj: implicaba que la flamante empresa debía vender no menos de un 50/60% de los departamentos para garantizar el inicio del proyecto y el pago de la propiedad en menos de esos 180 días. La relativa experiencia que habían atesorado durante la década de trabajo asociados a otras firmas les dictaba al oído que ese era el tiempo necesario para poner en marcha la obra. Eso sí: antes había que venderla. Así las cosas, los hermanos salieron a vender el proyecto con un plan inédito para la época: un monto de dinero en concepto de anticipo y 36 cuotas fijas. Como lo que imperaba en la sociedad y en los actores de la construcción era una profunda desconfianza al flamante esquema del 1 a 1 (y no era una desconfianza injustificada después del tsunami inflacionario que había arrasado al país), hasta los amigos de los Bértoli pusieron en duda, simpáticamente, la salud mental de la flamante sociedad. «Nos decían que estábamos locos», confiesa Guillermo, lo que equivalía a citar el aforismo de Mark Twain, el que dice que un hombre con una idea nueva es un loco hasta que la idea triunfa. Y lo que siguió fueron seis meses de adrenalina pura: andar, caminar, contactar probables clientes, promocionar el plan a través de los medios y sobretodo tocar la puerta de los amigos que confiaban para proponerles el proyecto. La confianza, desde el minuto cero, comenzó a convertirse en un pilar de la firma. Uno de esos amigos fue el mismísimo escribano Jauretche, quien les compró un departamento que conserva hasta el día de la fecha. Otro amigo, Luis Lauge, compró un departamento para sus padres.
Otra presunción con dictum de certidumbre alimentaba la esperanza de un buen final: los Bértoli eran conscientes de que hacía mucho tiempo que en la ciudad no existían propuestas de construcciones de edificios en altura. Y en especial para un sector de público que pretendía un poco más que los departamentos ofrecidos con créditos desde el estado en que ellos habían participado. Lo cierto que en poco tiempo y antes de lo previsto vendieron las unidades necesarias para arrancar la construcción, con lo cual confirmaron la compra a Mazzone y en noviembre del 91 comenzaron la obra del primer desarrollo. Acababa de nacer el Edificio América. ¿Por qué «América»? Porque nadie, consciente o inconscientemente, puede resistir la evocación del mito de origen, el relato de nuestros ancestros, sobre todo cuando se viene desde tan abajo y aparece, no como un milagro sino como el resultado de la potencia de la voluntad, un signo de progreso. Sabemos que América fue la tierra elegida por las colectividades de inmigrantes, todos ellos venidos en condiciones desfavorables, muchas veces paupérrimas, cargando la unánime cruz del desterrado. El dicho de «hacer la América» no era, como se presume, enriquecerse, ganar fortunas, subir los peldaños de la escalera aspiracional, es decir vivir una vida ostentando un status de clase diferente al propio. El dicho o proverbio expresaba otra cuestión. América era, para empezar, el lugar donde se visibilizaba la concreción de lo más primario: saciar el hambre, uno de los impulsos más arcaicos de la especie. Y luego América se representaba como la acción de imbricarse a lo nuevo, a lo desconocido, aún a costa de sostener la supervivencia con el cuerpo desempeñando los trabajos y oficios más rudos (los picapedreros, por ejemplo). Y en los vaivenes de ese ciclo, entre tensiones y nostalgias, luchas y pérdidas, el inmigrante iba creando la noción del apego y la pertenencia. América, para los hombres y mujeres que cruzaron el mar desde principios del siglo XX y en períodos de entreguerras, españoles, alemanes, rusos, croatas, daneses, alemanes, italianos, entre tantos, significó, primero, la remota ilusión y, luego, la tangible realidad. Ese arraigo estuvo hecho con la mezcla de lo autóctono con lo ajeno, de los que estaban con los que venían, del intercambio cultural entre el migrante y el criollo, del gringo con el gaucho, hasta que esa fusión determinó una nueva patria para el expatriado. América, pues, fue eso en el destino de miles de inmigrantes y, para el caso que nos ocupa, en la última rama del árbol genealógico de los Bértoli; ese mediodía donde los hermanos habrían de tocar el cielo con las manos en la Escribanía Jauretche, América era un esqueleto de hormigón armado, inanimado, al que debían llenar de pulsión de vida. Una posibilidad en estado puro. Un soplo de origen, desde el más ancestral al más cercano: la proyección de las manos del padre de oficio protesista, esas manos que habían concebido sus miniaturas de prodigio, en el legado de las manos de sus hijos que habrían de levantar sus dones en la altura, esto es la puesta en acto de una genealogía cuyo sustancia era la praxis del hacer.
Lo cierto es que al edificio lo culminaron en el tiempo prometido. Tres años después, en diciembre de 1994, habrían de presentarlo en sociedad, con todo lo que ello implicaba. Para empezar, el diamante del cumplimiento.

> *“Nos decían que estábamos locos”.*

ETIA, LO MÁS CERCANO

Antes de detenernos en algunos detalles del edificio, conviene echar una mirada por el paisaje urbano en altura para entender lo que acababa de nacer. No alcanza con observar los edificios acerca de lo que podemos enunciar, un poco en broma y otro poco en serio, como las construcciones en altura de la era pre bertoliana. Hay que mirar más allá de lo que expresa cada fachada donde, además, ninguno de los edificios, por decirlo así, escapa a la elementalidad de la forma. Observar la dinámica de su concepción para entender cuál fue el gran hallazgo de los Bértoli, la marca registrada de su identidad.
Como enunciamos en páginas anteriores, la forma más usual, por no decir la única, en que se planificaba la construcción de un edificio desde los años 60 hasta los 90, estaba signada por el mecanismo ajustado a los modos de la época: un grupo de amigos, o un puñado de vecinos que tal vez no se conocían entre sí pero eran invitados a participar de un proyecto de construcción, decidían apostar sus ahorros al ladrillo. O viabilizar lo que de otro modo les resultaba imposi-

ble: el sueño del techo propio. Lo habitual, entonces, no era construir para vender, sino que los futuros propietarios iban pagando su departamento, en cuotas, para luego vivir en ellos. Había un porcentaje menor que luego alquilaba esa propiedad o la vendía. Se construía con esa modalidad y con esa intención. En cuanto a la organización, muy primaria por cierto, ese grupo ocasional de 10 ó 20 propietarios contrataba a una persona para el cobro de las cuotas mensuales y a la vez decidía a qué empresa constructora o estudio de arquitectura se contrataba para el análisis de costos del proyecto y para el control de la obra en sí misma.

Una de los pocos ensayos que parece haberse apartado de la norma de la construcción surgió en la década del 60 con la creación de un estudio de Arquitectura e Ingeniería que se llamó ETIA. Se trató de una sociedad integrada por el ingeniero civil Luis Pérez Pinto, el Ing. Domínguez y el arquitecto Jorge Pernas. La firma tenía inicialmente su oficina en Yrigoyen y Garibaldi y concretamente hacía proyecto y dirección de obra, aunque no incursionó en la gestión comercial. Posteriormente, se formaron dos estudios más, el del arquitecto Gáspari con el ingeniero civil Trimarchi y el de los hermanos Bértoli en 1979.

ETIA se transformó en Empresa Constructora CONTASA, la cual se dedicó de forma muy protagónica a las Obras Públicas de Tandil y la Provincia y con el tiempo y sumando asociados se transformó en SORSA, una empresa de construcción de obras viales que participaría en el mercado local hasta 2017. Tanto el Estudio, como CONTASA y SORSA estamparían en nuestra ciudad, con su protagonismo, la imagen de la construcción por muchas décadas. ETIA, entonces, pareciera ser el primer eslabón perdido de un estudio de arquitectura e ingeniería que le sumó el gran paso de ser Empresa Constructora, con alguna remota afinidad respecto a Bértoli. Como la vida es un círculo y una paradoja, el lector deberá llegar al final de este libro para advertir acerca de la infalibilidad de este enunciado, si tomamos en cuenta la dirección del lugar donde los Bértoli habrían de construir su desarrollo inmobiliario, titulado LIV.

TODOS PARA UNO Y UNO PARA TODOS

Resulta interesante compartir el concepto de los hermanos Bértoli respecto a la caracterización de esta etapa naciente de la empresa, con el Edificio América en plena construcción y lo que ya empezaba a incubarse, al menos desde la intuición, como una de las fortalezas más disruptivas del proyecto empresario: la gestión global de la construcción de Edificios entendida como Desarrollo Inmobiliario.

«Esta etapa fue cuando toda la empresa éramos nosotros y sólo nosotros dos toda la empresa —refieren Guillermo y Oscar—. Trabajábamos mucho porque el esfuerzo lo recompensaba, interveníamos en todo lo operativo, atención y cobros a clientes, elección y pagos a proveedores, pagábamos las quincenas, inspeccionábamos y controlábamos la calidad y tiempos de la obra y a la par charlábamos continuamente del rumbo y las estrategias de la empresa.

«No estuvimos mucho tiempo para comprender que necesitábamos ayuda. Incorporamos un colaborador, nuestro primer empleado con conocimientos técnicos, Daniel Sosa, un aporte muy valioso para nuestra empresa y que hoy todavía nos acompaña.

«Un detalle que marca la época son los diseños gráficos que aplicábamos para comunicar lo que ofrecíamos. Fotocopias a color de planos y fachadas dibujadas a mano. Al poco tiempo aparecieron los primeros sistemas de computación para arquitectura».

La incorporación de Daniel Sosa, aunque nadie lo supiera en ese momento, significará un mojón interno para la empresa. Suerte de eslabón perdido entre el constructor antiguo y el arquitecto moderno, el título de Maestro Mayor de Obras con que Sosa había egresado de la Escuela Técnica le daba un conocimiento de la materia a partir de su propia versatilidad, su carácter afable y su formación autodidacta. Lo que no sabía, lo aprendía por las suyas, o en cursos que la empresa propiciaba para atesorar saberes que serían nodales para lo que se venía: la computación, la maquetación digital, los programas de diseño e imágenes donde se empezaba a jugar el futuro profesional y empresarial de la firma.

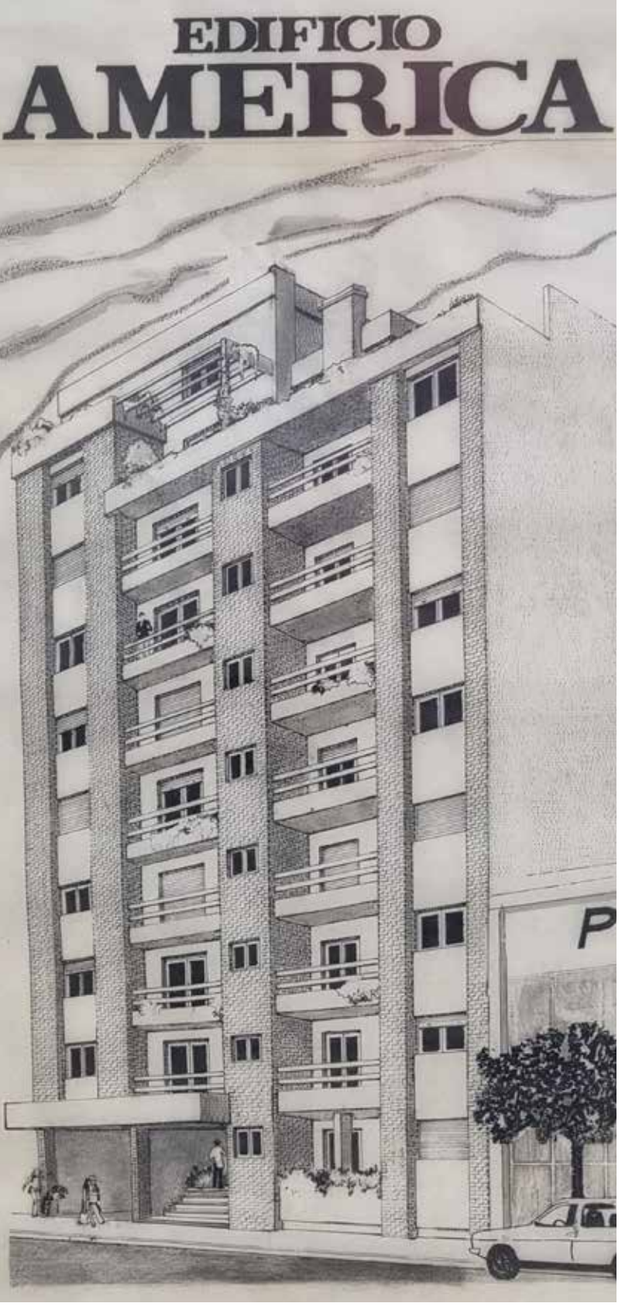
El relato lo continúa Guillermo: «El Centro de Arquitectos dictó un curso del programa, al cual Oscar asistió y pudimos, acompañando a la vanguardia de los adelantos tecnológicos de nuestra profesión en el país, crear nuestras primeras maquetas electrónicas con la tecnología digital de las PC que estaba en sus comienzos. Eran programas muy precarios, medidos con lo que hoy existe y como no se podían imprimir las imágenes, le sacábamos fotos a la imagen de la pantalla».

La construcción del Edificio América fue la cabal representación del rumbo que había tomado la empresa, con pequeños signos de distinción para lo que era la configuración edilicia de la época. Aparecieron los primeros detalles de una imagen propia —señales fundantes de una identidad que acompañaría a las 15 construcciones de la empresa a lo largo de 30 años—, a la que sumaron otros tópicos en cuanto a

“No estuvimos mucho tiempo para comprender que necesitábamos ayuda”.



Primeros pasos de la tecnología digital. La primera maqueta electrónica recreada por la la Empresa (posteriormente se cambiaría el remate del edificio) y aplicada para este Emprendimiento. Todavía el software no permitía imprimir y se le sacaba una fotografía a la pantalla de la PC.



Perspectiva del Edificio realizada en tinta.
Forma usual de la época.



Edificio América, sobre la Avenida España,
primer edificio que realizó la empresa.
Un Edificio de 10 pisos sobre nivel, con una superficie
de 1.822 m² construidos, con 24 unidades habitacionales,
16, 7 y 1 de 1, 2 y 3 dormitorios respectivamente.

TESTIMONIO

DANIEL SOSA

MANO DERECHA DE OSCAR Y GUILLERMO.
MAESTRO MAYOR DE OBRAS

«Entré a la empresa el 3 de septiembre de 1993, recién recibido de maestro mayor de obras, título con el que me había ido a trabajar al sur. Mi señora es prima hermana de Oscar y Guillermo. Cuando volví de Cipoletti, donde me había ido a trabajar, hice una lista de todas las empresas para recorrer. Los primeros eran ellos, obviamente por la recomendación, así que fui a la oficina y justo Oscar y Guillermo estaban buscando un dibujante, pues estaban solos. Fui el día dos y empecé el 3. Y hace 27 años que estoy en la empresa. No me imaginé en absoluto lo que iba a pasar con la empresa. Entré a dibujar, a hacer lo que sabía y me gusta hacer.

«La empresa ya tenía proyectadas sus primeras obras. Era una empresa que empezaba a hacerse un nombre, de hecho vine específicamente a verlos a ellos, ya que tenían un recorrido como estudio de arquitectura. Al principio se fueron buscando proyectos tratando de no repetirse, hay un estilo claro, al menos para quien es observador. Así que la empresa, además de la innovación, se pudo ir adaptando a los vaivenes de la economía para seguir adelante. Después buscó siempre presentar algo nuevo, buscar tecnología, incorporar cosas novedosas como la iluminación inteligente, son cosas que se fueron sumando, también la alimentación por energía solar. A lo largo del tiempo aprendí otras cosas importantes: a llevarme bien con la gente en obra, con los oficios, y los clientes también, cuando tuve mucho trato y estaba solo en el tema. Tengo buen carácter, difícilmente me enoje, y hay que saber llevar los tiempos de cada oficio y cada contratista. Creo que el secreto de todo es estar encima, controlar, ir todos los días, mirar, prestar atención y una buena planificación como para que nadie se pueda equivocar, eso es básicamente una dirección de obra. Buenos planos, buena documentación y planos para que la gente los interprete y sepa leerlos sin dificultades. Que el hombre que vaya a hacer el yeso tenga un plano solamente de lo que tiene que hacer, así no hay lugar a confusiones. Yo me dedico a eso y Guillermo y Oscar supervisan lo que hago, y si no lo hace un jefe de obra.

«Al ser el empleado más antiguo me tocó vivir todas las épocas y he estado atento al cambio de las tecnologías. He sido siempre muy autodidacta y en la empresa encontré ese apoyo para nunca dejar de formarme, dedicarle horas. Eso me permitió hacer toda la cuestión de los renders, las imágenes virtuales, que hago yo en base al plano. Son como maquetas virtuales que nos permiten ver la obra hasta el último detalle, es una ayuda al proyecto muy importante, a tal punto que cuando ves el edificio terminado queda muy parecido a la imagen virtual que proyectamos. He tenido muchas satisfacciones en esta empresa, pero tal vez la que más valoro es el reconocimiento de Oscar y Guillermo en todos estos años».

terminaciones innovadoras de vanguardia como la tecnología del primer portero visor que se instalaba en la ciudad, la automatización del acceso vehicular, los balcones con vidrio y dos pinceladas del proyecto que funcionarían como el ADN de la historia de la empresa: el marcado tratamiento del diseño al «acceso principal» del edificio, que es en verdad el primer contacto del habitante con su lugar, aunque sea una zona compartida, y el «remate en la terraza» como un espacio intervenido. Si cabe a la manera de anécdota, el portero visor era para la época una novedad absoluta en Tandil. Al momento de entregarse los departamentos, el mecanismo dio algunos indicios de un funcionamiento imperfecto. Era una tecnología que los Bértoli habían comprado a a la empresa Pantalla Visión de Buenos Aires, importadora de los productos Kanrich en Argentina. Seis horas después de enviar el informe con las deficiencias que presentaba el portero, ante la perplejidad de los hermanos, se apareció en Tandil, en avión, el mismísimo importador del producto, y solucionó el inconveniente. No es una casualidad, entonces, que todos las torres y edificios de los Bértoli lleven desde el minuto cero la misma marca de siempre.

“Dos pinceladas del proyecto que funcionarían como el ADN de la historia de la empresa: el marcado tratamiento del diseño al «acceso principal» del edificio, que es en verdad el primer contacto del habitante con su lugar, aunque sea una zona compartida, y el «remate en la terraza» como un espacio intervenido”.



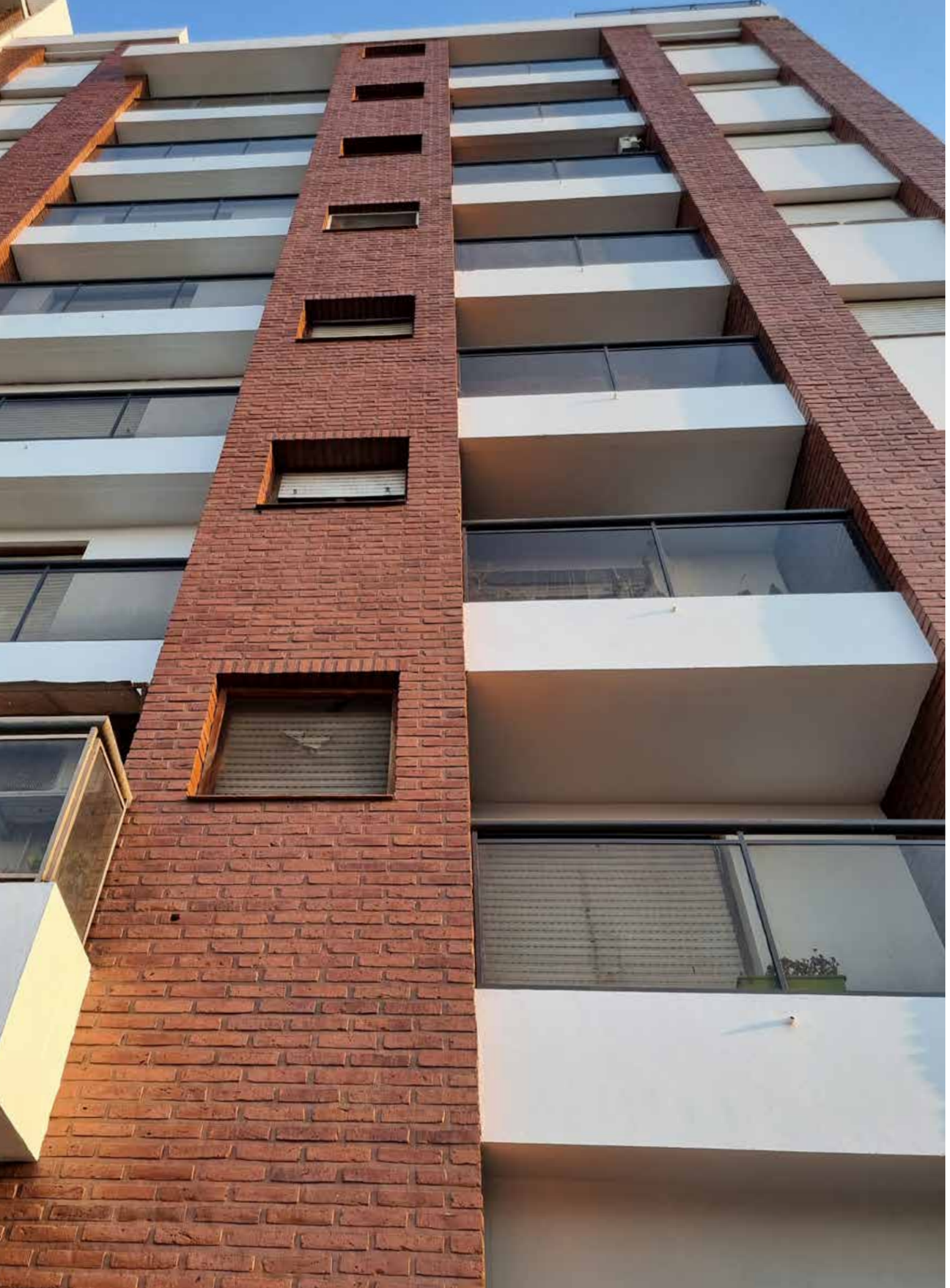
Aparece en el primer edificio, el ADN de la incipiente Empresa, en considerar la importancia de destacar el acceso, otorgándole altura a la Planta Baja y un acabado estudio al detalle de los elementos que la componen.

“El reconocimiento a Daniel por sus 25 años en nuestra Empresa es realmente para nosotros un día muy especial, por la cantidad de años que hemos transitado juntos y por los muchos momentos compartidos en cada construcción de Casas y Edificios, que guardaremos en nuestra mochila de los recuerdos.
Daniel no sólo ha llegado a 25 años con nosotros trabajando correctamente en cada una de las tareas que tuvo que realizar, que esto sólo, ya es una virtud, sino porque además sumó aportes propios en todas las épocas de la Empresa.
Buen dibujante de los planos técnicos de obra, pero con el plus del análisis crítico al realizarlos, dirección metódica y observadora de cada obra que le tocó asistir, atención cordial y preocupada al cliente en cada solución de los problemas de pos obra, pero sin duda la función distinguida, son las imágenes digitales de los edificios, que en los inicios de la Empresa, nos ayudó mucho para destacarnos en la presentación comercial, un maestro autodidacta.
Pero además, Daniel suma muchas virtudes en el día a día, es leal, tiene buen humor, es buen compañero, es reservado cuando es necesario y es número puesto para consultar y solucionar todos los problemas técnicos que nos pasan en la oficina.
Daniel, ha sido un placer tenerte trabajando con nosotros 25 años”.

14 setiembre 2018
Oscar y Guillermo

Carta de reconocimiento de Oscar y Guillermo a Daniel Sosa en sus 25 años de la Empresa.

También se decidió imprimirle una gran altura de la Planta Baja con respecto al nivel de la vereda, y la entrada al edificio con puertas de diseño (un trabajo de artesanía en madera de cedro que realizó el recordado carpintero Juan Piskulich y que aún hoy se mantiene impecable conservando su galanura y belleza original), así como también se le dio un significativo tratamiento a las escaleras frontales. El edificio remató en la terraza coronando un espacio inesperado e inédito: un Penthouse que en 1991 resultó único para la ciudad. Con la venta del Edificio América asegurada y con ese baño de fe que les dio haber pasado la prueba crucial en cuanto a la validación de la estrategia de venta elegida, en diciembre de 1991 la empresa decidió cerrar el año incursionando en un pequeño proyecto de 8 mono ambientes, para lo cual se adquirió la propiedad de las instalaciones donde había funcionado el exdiario *El País y el Mundo*, que a principios de los 80 contaba con lo último de la tecnología en medios de comunicación (fue el primer diario en implementar el sistema offset) para quebrar amargamente poco tiempo después. En lo que había sido su redacción, las salas de diseño y el espacioso taller, en calle San Martín 1270, los Bértoli junto a otros propietarios que adquirieron la planta baja para construir un gimnasio, avanzaron con el Edificio Las Tinajas. Fue un proyecto de remodelación y transformación de su superficie ya construida. Quedó la cáscara del inmueble, se le cambió el destino y se lo transformó en un edificio de dos plantas que había sido utilizado como industria a ocho mono ambientes en Planta Alta y un gimnasio en Planta Baja, el recordado «Gymnos». ¿Qué les dejó a los Bértoli esta nueva experiencia concretada fuera de la manzana dorada de las cuatro avenidas? Les sirvió, y mucho, para entender el conocimiento del mercado de Tandil. Aprendieron una lección nodal: que la ubicación era un



factor esencial para asegurar la inversión. *It's the location, stupid,* podríamos decir, deformando la célebre consigna que Bill Clinton le dedicó a la economía, a la hora de poner sobre la mesa con qué materia se ganaban las elecciones. Era en la ubicación donde no había margen para el error. Aprendieron también por la negativa no sólo la geografía donde debían abstenerse de invertir, sino también cuál era el tamaño de los departamentos que no debían construir. Nunca productos pequeños, chicos, pues la estrechez del espacio iba a impedir que el público valorara la distinción de los detalles que la empresa proponía. En ese tamaño y en ese lugar «solo se competiría por precio» y no era esa la intención de los hermanos, pretendían competir también por otros atributos.

A partir de Las Tinajas, los Bértoli volvieron al centro. Pero no al centro como lo concebimos en nuestra idiosincrasia mental, como a cualquier vecino el centro se le representa, sino como lo lograron hacer concebir ellos en la burbuja de ese pequeñísimo sector de la sociedad, poseedor de un estrato socioeconómico alto que parecía estar esperando un nuevo lugar donde vivir. En el centro, sí, pero no en el corazón de la Vuelta al Perro. A pasitos del centro, podríamos decir, y en lo posible en un departamento con vista a la plaza, a la Pirámide, a las estatuas, a los árboles, puesto que en 1993, si miramos una fotografía del Tandil de la época, veríamos, vaya paradoja del lenguaje, la notable ausencia; veríamos lo que, con excepción de Tandilsa y el antiguo edificio sobre Chacabuco lindante a la Universidad, no había, ni siquiera en el territorio de la imaginación: no había edificios ni torres en torno a la Plaza Independencia, como si ese hueco en el espacio urbano hubiera estado esperando algo menos de un siglo para ser ocupado.



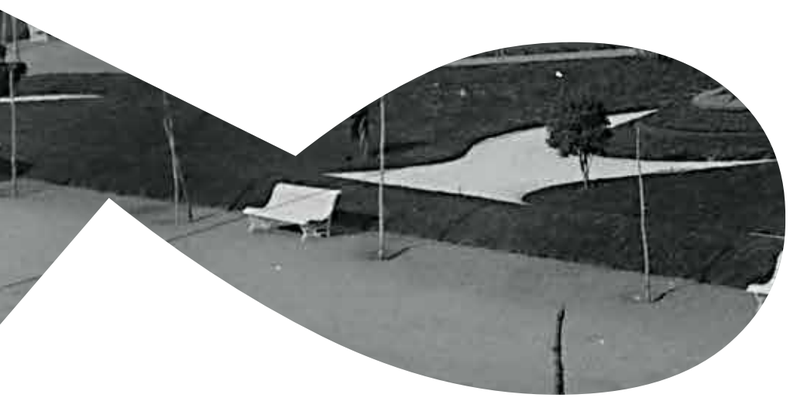
Primer portero visor colocado en un Edificio en la ciudad.

"En ese tamaño y en ese lugar «solo se competiría por precio» y no era esa la intención de los hermanos, pretendían competir también por otros atributos".

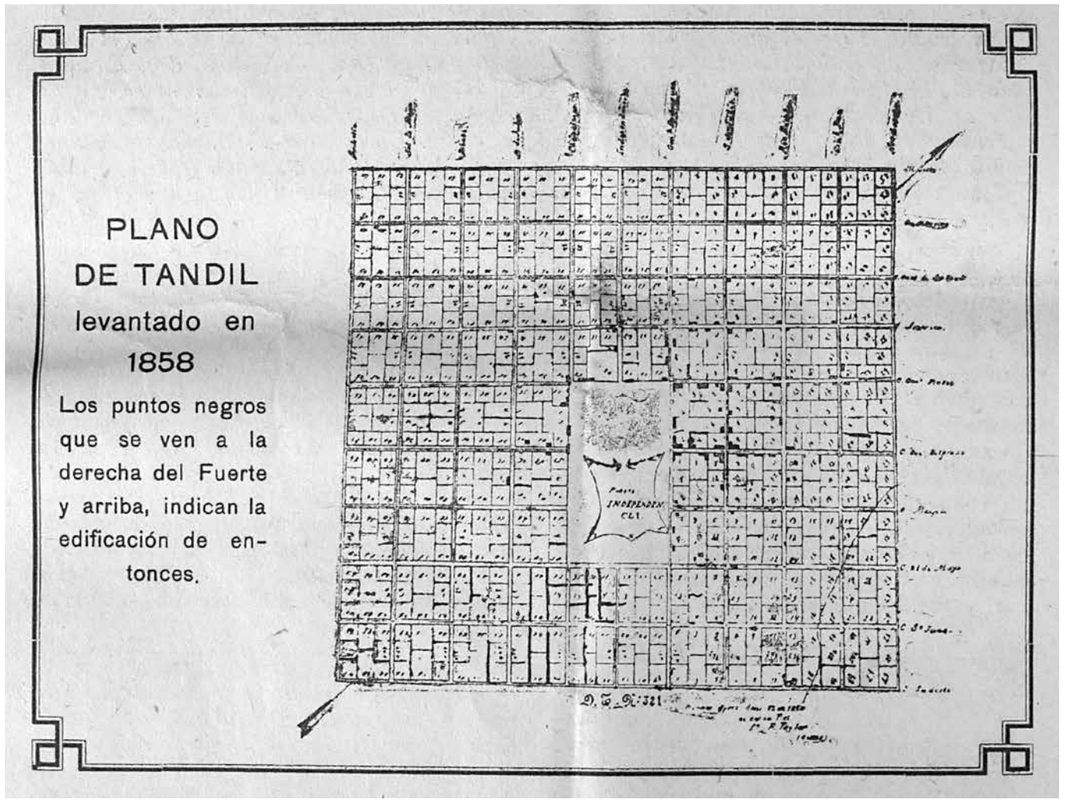
Fachada con contrastados volúmenes verticales reproducidos en diferentes texturas, con el ladrillo visto como protagonista. El vidrio en la baranda de los balcones brinda el toque de innovación para la época.

LA PIAZZA È MIA

EN EL AMOR NO BASTA ATACAR,
HAY QUE TOMAR LA PLAZA.
OVIDIO.



Si la ciudad tuvo su Cinema Paradiso en el Cine Americano, también tuvo y tiene en la Plaza Independencia su retrato sentimental más acabado. Late como el corazón de la ciudad. Sin ánimo de exagerar, podríamos decir que en la plaza y en torno a la plaza ha ocurrido el devenir de la historia, desde los hechos más comunes y triviales, relatos y anécdotas pueblerinas y leyendas urbanas, hasta acontecimientos históricos que en torno a ella se han replicado. Pero en 1854 la plaza todavía era un potrero con el Fuerte en ruinas. En un libro donde sus protagonistas centrales son un ingeniero y un arquitecto, no puede pasar inadvertido este detalle: fue la simbiosis de un arquitecto-ingeniero, el primero que atravesó este valle, el que le dio a la plaza y sus alrededores su cartografía, por decirlo así. En 1858, en lo que se considera el plano más antiguo de Tandil, trazado por las manos del colono danés Juan Fugl, este documento lleva la firma del arquitecto Eduard Taylor, razón por la cual podemos imaginar un óleo extravagante: sobre un baldío asolado por los pastizales, con la fosa reseca de una fortaleza en ruinas a la que poco le faltaba para ser demolida, caminan dos hombres. Uno es danés y el otro inglés. Vaya a saber cómo hacen para entenderse. Seguramente hablan en el árido castellano que vocalizan a tientas porque ambos están casi recién llegados al Río de la Plata. La memoria de Fugl quedará para siempre en la ciudad; Taylor, sin embargo, es casi un anónimo viajero de la historia. Pero Tandil habrá de recordarlo, sobre todo, porque sus títulos (arquitecto, ingeniero y proyectista) le permitieron demarcar nuestra plaza, como también la extensión y orientación de las manzanas del caserío que en ese entonces tenía 88 edificaciones. Cuando deslizó los pies por ese potrero colmado de barro y yuyos, el inglés vio la «plaza» como lo que era en ese remoto instante, un páramo que acompañaba



Plano del arquitecto Taylor también firmado por Fugl. Se lo considera el primer plano de la ciudad.









Distintas vistas de la Plaza Independencia a principios del siglo pasado

el ocaso irremediable de la fortaleza. A los pocos días, Taylor inmortalizó esta visión en un mapa, luego de mirar el precario paisaje urbano con el ojo de la profundidad, tal como como lo harían otro arquitecto y su hermano ingeniero 140 años después.

Lo cierto es que más allá de la presencia de este profesional inglés que trabajó en la Argentina de los gobiernos de Rosas, Sarmiento y Rivadavia y cuya obra más renombrada fue la construcción del Templo Parroquial, y más allá de sus epígonos, los hermanos que a fines del siglo siguiente construirían en torno a esa plaza un mundo propio, se estaban cumpliendo las leyes de la Historia: mientras en 1868 se abatía la polémica en torno a la destrucción del antiguo fuerte, más que nada por razones de higiene, la plaza empezaba a cobrar forma, sobre todo después que, en efecto, el fuerte se demolió y la plaza recibió la nomenclatura de lo que verdaderamente aunque en un modo aspiracional era: una Plaza Nueva pero abrumada por los pajonales de siempre. Por entonces ocupaba un espacio de menor extensión al original: se extendía sobre la manzana contenida en el perímetro que conformaban las calles Rodríguez, Belgrano, Pinto y Centenario (hoy Fuerte Independencia). Debemos a los buenos servicios del constructor Antonio Bellami, que había levantado la casona estilo colonial que aún se conserva, propiedad de la familia Puchuri Esquerdo,[7] la nivelación del terreno en 1875. Había sido el primer paso para que el baldío empezara a tomar la forma de una plaza, o lo más aproximado posible. En la Memoria del Municipio la naciente plaza medía ciento ochenta varas de frente por doscientos veinte de fondo. La Memoria observa que al comenzar la construcción del templo «la plaza era un simple potrero donde pastaban libremente los animales. La municipalidad pensó que no debía perder un minuto en convertir ese asilo de vizcacheras (sic) en un hermoso jardín, que a la vez que embelleciera la localidad proporcionase aire puro y beneficio a la población que pronto la adoptaría para paseo público y favorito local de las reuniones del vecindario. Su pen-

7 Pérez, Daniel Eduardo. Historias del Tandil III. «Breves noticias históricas de algunas plazas». Cidle Editora, Tandil, 2010



La Pirámide enrejada, una de las imágenes más antiguas de la Plaza Independencia.

TESTIMONIO

ING. PATRICIO FERNÁNDEZ

PROVEEDOR Y CLIENTE

«Con los hermanos Bértoli tenemos muchas afinidades y con Guillermo la afinidad de que ambos somos ingenieros, más allá de que con Matelec somos proveedores desde el primer día de la empresa, lo cual es un orgullo para nosotros. Lo primero que diría es que Guillermo y Oscar son el modelo de emprendedores con que se hizo Tandil, con esa matriz, es decir de dos hombres con poca base económica, con una gran confianza en sí mismos, con una fuerte preparación, emprendieron algo que ni ellos pudieron imaginar. Pero hubo algo muy importante: los dos son gente de Tandil, trabajaban en un club, lo mismo para Cata, la esposa de Oscar, eran caras visibles en las instituciones. Y una característica muy importante para mí: la claridad es que la gente de Tandil confía en la gente de Tandil. Ellos partieron con un edificio, con una venta innovadora (la venta en pozo), y un edificio estándar, el de la Avenida España. Nunca hicieron locuras, demostraron que eran medidos hasta en sus propias vidas. Y lo digo porque hubo gente de Tandil que hizo mal las cosas y sabemos que no les fue bien; y también hubo empresarios de afuera que vinieron con capital y les costó muchísimo vender lo suyo, es decir que no pudieron competir contra los Bértoli. Por lo tanto, creo que tanto Oscar como Guillermo ofrecieron innovación, calidad personal, sus vínculos con la comunidad y el gen emprendedor, porque también podían haberse quedado solamente en el rol de profesionales.

«Además proyectaron una forma de edificios que no existía. Ellos inventaron un sistema donde fueron directamente a la calidad, algo muy importante. Siempre hago un paralelismo: cuando a supermercados Monarca le vinieron de afuera a competir marcas muy importantes, Monarca compitió con calidad de marca, porque nuestra ciudad tiene eso, es marquera. Hasta que los Bértoli llegaron a tener una marca, que es el logro total. Y ya después de los 90 la gente empezó a ver la compra de un edificio como inversión. Por otra parte, lograron una gran gestión entre hermanos porque crearon juntos la empresa y son compañeros de lucha, por decirlo así. Ellos se 'separaron' del rol profesional que cada uno lleva dentro y se dedicaron a hacer la empresa. Hicieron un salto muy fuerte en esa transición. Y por último, me parece importante subrayar algo que es fantástico: ellos confiaron todo su potencial en las empresas de Tandil. Fue una decisión estratégica sustancial. Apostando a una impronta de calidad en todo, con un perfil personal de los hermanos absolutamente bajo, fundaron una empresa de primera línea, con una fuerte identidad, donde sus ganancias las dejaron en Tandil. Es un gesto que se corresponde al modelo empresarial y de emprendedores que hizo desde sus orígenes a nuestra ciudad. Y para finalizar hay que destacar el 'siempre un poco más' que los identifica no como un slogan pero sí como una certeza de acción empresarial. A cada departamento, a cada edificio, siempre le fueron agregando un poco más, un detalle más. Eso también cotiza y se valora muchísimo».



Imagen cartel original de la Plaza.

samiento se ha realizado en toda su extensión (sic). La Plaza Principal del Pueblo de Tandil, si se encontrase en la ciudad de Buenos Ayres, llamaría la atención pública por la belleza de sus alamedas en las cuales jamás hay polvo ni lodo y la abundancia de sus hermosas arboledas y de sus preciosos ocho jardines contenidos en su recinto que hacen de esta plaza un sitio delicioso a la vista y a propósito para solaz de la población». [8]

Como se observa, el Municipio acometía con dos cuestiones que resultaban atributos de la plaza mayor: una tangible, la belleza. La otra era inasible y probablemente haya servido de génesis para uno de los mitos más taquilleros del siglo XX: el aire balsámico de Tandil. En la Memoria de 1875 la belleza y el aire parecen constitutivos del emblemático paseo. Cinco años después se colocó una fuente en el centro de la plaza. No sólo resultó un atractivo ornamental, sino que conformó un

“Y aún faltaba lo mejor, su nombre definitivo: el 16 de abril de ese año se la bautizó como Plaza Independencia”.

nuevo paso en la construcción de su identidad, sobre todo porque, ya estando la plaza dividida en dos, en su exacta mitad, se levantó el monumento que tributa a la gesta de Mayo: la Pirámide. Fue el 31 de marzo de 1880 y se nombró a Tristán Gómez como padrino. Y aún faltaba lo mejor, su nombre definitivo: el 16 de abril de ese año se la bautizó como «Plaza Independencia». La realidad es que la dinámica de la lengua y el uso de sus hablantes fue más fuerte que la imposición oficial: tuvieron que pasar unos cuantos años para que los vecinos dejaran de referirse a la plaza como la «plaza pública» o la «plaza principal» con que la habían llamado desde siempre.

En 1910 las autoridades, después de enrejar la Pirámide, también enrejaron la plaza, una idea relativamente extravagante y de estética dudosa (la única plaza enrejada que se sostiene en la actualidad es la Plaza Yrigoyen). El centenario de la Revolución de Mayo encontró a la plaza encerrada por una altiva reja a lo largo de todo su perímetro; para entonces ya tenía el molino que se observa en unas cuantas fotografías de época y un tanque de agua de hierro. En 1912 instalaron un molinete en cada esquina, por el cual los vecinos accedían a ella. Un obrero municipal llamado Roque Paladino conocía de memoria cada rincón de la plazoleta. Había llegado a Tandil en 1895 para trabajar en las canteras y cuando iba cruzando el baldío, desde la Casa Municipal un funcionario le preguntó si tenía trabajo. Le pusieron un rastrillo en las manos y así Paladino se convirtió en el primer placero oficial, el mismo que se iba a encargar de quitarle la reja a la Pirámide levantada entre el centro de las dos manzanas. En un reportaje que le hizo el diario Nueva Era en 1945 describió la forestación del lugar. «Los árboles de entonces eran corpulentos. Había pinos, aromos, casualitas, espinillos, olmos y sólo cuatro canteros. No había ni una plantita de adorno, se pusieron después», detalló Paladino.

Pero aún faltaba lo mejor y eso llegaría con la intendencia de Antonio Santamarina, entre 1913 y 1914, quien ajustó las obras de la plaza al proyecto pensado por su predecesor Eduardo Arana: la Plaza Independencia que imaginó Arana era, con sus matices, la que vemos en la actualidad. Fue ampliada y remodelada

8 Pérez, Daniel Eduardo. Historias del Tandil III. «Breves noticias históricas de algunas plazas». Cidle Editora, Tandil, 2010

La Juventud | **La Justicia** | **La FIdelidad** | **Protectora de cosechas** | **La FIdelidad**



Algunas estatuas de la Plaza Independencia en la mirada de la fotógrafa Susana Nielsen

y esta obra se inauguró junto al nuevo edificio de la Escuela Nº 1. Santamarina, un hombre culto y propenso al mecenazgo, la dotó de las estatuas francesas que terminaron de darle ese fulgor parisino a una plaza que tiene en la coronación de su Pirámide el evidente signo masón: hay dos rostros contrapuestos. Uno, la calavera, mira lateralmente al templo y el Palacio Municipal. El otro rostro se pierde en la lontananza, en un punto impreciso del horizonte entre el Cerro de la Movediza y la República de Villa Italia. Pero lo que nos importa es la calavera. Con la disposición de las precarias luminarias propias de principios del siglo XX, al comenzar el ocaso la calavera se iluminaba tenuemente, y esa era la señal de las reuniones de la masonería. Las estatuas responden a la estética del romanticismo y al período de las grandes fundiciones de acero. Hay claramente un punto de regreso al estilo greco-romano, como resulta la réplica de la figura de «Los Luchadores», una de las estatuas más comentadas de la plaza, incluso desde la picaresca popular (es célebre el comentario de que los luchadores, desnudos, están peleando por el calzoncillo). Todas las esculturas fueron fundidas en la Fonderie Du Val d’Osne, Voltaire 53 de la ciudad de París. Incluso las esculturas de los perros de caza, de raza Pointer, también implican un detalle del paladar francés. El Hermano Adelsio Delfabro realizó una investigación muy interesante respecto al sentido alegórico de las esculturas, que se publicó en la contratapa de una suerte de almanaque inspirado en las estatuas de la plaza y que mereció una magnífica saga de fotografías a cargo de la recordada fotógrafa Susana Nielsen. A partir del trabajo de Delfrabo se supo que las cuatro estatuas que rodean la Pirámide no representarían las cuatro estaciones, error de apreciación que se viene repitiendo desde hace tiempo. Interpretar los símbolos que las rodean y mirarlas muy atentamente —dijo el alma máter del Colegio San José— permiten arribar a ciertas certezas. Por ejemplo, *«observando la Pirámide central, de espaldas al templo, la primera a la derecha sería la figura alegórica de ‘La Fidelidad’. A su izquierda y como apoyándose en el cuerpo de la estatua, descubrimos un pequeño galgo, símbolo de la fidelidad femenina y una guirnalda de hojas de hiedra que recuerdan lo eterno. Avanzando y girando en sentido contrario a las agujas del reloj, distinguimos la estatua alegórica de ‘La Juventud’. Coronada de rosas y flores que caen hacia adelante en forma de onduladas trenzas, sostiene en su mano la copa de la felicidad*



Plano de la Plaza Independencia dibujado por Conrado Martin Uzal y fechado en 1912.

(o del saber). El simbolismo alegórico de esta estatua ya fue motivo de polémica hace más de medio siglo, cuando el 21 de septiembre de 1947, el Club Federativo de Estudiantes descubriera en su basamento una placa 'en memoria de todos los estudiantes fallecidos', como reza el mismo bronce.

«Siguiendo en el mismo sentido, la tercera estatua representaría el triunfo de la Justicia con sus atributos: la espada y la balanza recogida con sus dos platos apoyados sobre su pecho. La cuarta, sin lugar a dudas la de mayor valor artístico, representa a una mujer, cubierto su rostro con un velo de luto, expresando tristeza y soledad. Observando con especial atención descubrimos que sus pies se apoyan sobre una alfombra de hielo que cae a sus costados, conformando estalactitas. Un cajón ubicado en la parte posterior contiene ramas secas con piñas y trozos de leño, lo que sin lugar a dudas expresarían que nos encontramos ante una imagen alegórica del Invierno. Su gran valor artístico surge que de todas ellas allí instaladas, es la única que lleva la firma y data: E. Lesquene, 1863, célebre escultor francés nacido en París, quien después de graduarse de abogado se dedicó por completo al arte. Fue alumno de Le Pradier, autor del Mausoleo de Napoleón Bonaparte en Los Inválidos. Lesquene, por pedido de Le Pradier terminó el grupo escultórico Las Victorias de Napoleón, ubicado en la tumba del emperador».[9] Así los dos leones, «La Fidelidad», «El Invierno», «La Juventud», «Protectora de las cosechas», «La Justicia», «La Escritura» y «La Lectura» (estas dos últimas ubicadas sobre el veredón de espaldas a la Escuela Manuel Belgrano Nº 1, en clara metáfora acerca de la educación), formaron parte de ese calendario hoy agotado e impreso en el año 2001. Hay una escultura más, una bellísima estatua de la que hablaremos muchas páginas más adelante, llamada «La Hierba de Agua», y cuyo punto de vista, increíblemente, pareciera concentrar las tres obras más importantes de los hermanos Bértoli en torno a la Plaza Independencia.

Hay un plano dibujado por Conrado Martin Uzal y fechado en 1912 que es uno de los pocos documentos que registran la recreación de su trazado. Podríamos decir que desde su origen, pero sobre todo a partir del momento en que se definió su formidable identidad, la Plaza Independencia fue el ámbito social, político y pluricultural por antonomasia de la ciudad. En su seno y en torno a ella se construyó una tradición de sociabilidad, de ritos y convenciones, de ámbitos de historias y mitologías propias de cada época.

Poblada de personajes, el ícono de la plaza, nada menos que el placero, cumplió durante muchos años el antipático rol social de comisario del lugar, sobre todo para espantar a las parejitas que se acurrucaban en los antiguos bancos de madera, de color blanco, en los canteros, o tras el refugio de las palmeras y los tilos, escenas tan comunes como la de hombres y mujeres, en su mayoría turistas, que se acercaban a la fuente con la moneda en la mano y el deseo en el corazón y que con el ímpetu propio de la más irracional de las esperanzas la arrojaban hacia los secretos del agua, una fuente que dicho sea de paso fue cambiando de fisonomía con el correr del tiempo (hoy su plato, demasiado grande, acusa cierta desproporción con el grupo escultórico original). La importancia que las autoridades municipales le dieron a la plaza consta en un detalle que pocos saben: dispone de un pozo de agua exclusivo para las tareas de regado.

UN PASITO HACIA CHACABUCO

En agosto de 1992 el Banco Hipotecario Nacional, que se había transformado en Banco Mayorista desde la intervención por el Banco Central en 1987, anunció una operatoria de créditos a empresas constructoras y a los compradores de estas construcciones, a través de Bancos Minoristas privados que coparticipaban de esa gestión. Era una nueva operatoria mayorista para ahorro y vivienda y a la que Tandil tuvo acceso a través del Banco del Fuerte, un banco que en adelante será fundamental para la empresa de los hermanos Bértoli. Así las cosas el Banco del Fuerte aceptó el desafío, firmó el acuerdo con el Banco Hipotecario Nacional y se vinculó a la Operatoria de Títulos de ahorro y vivienda, que llevaba el nombre de TIAVIS, y que eran letras hipotecarias con garantías inmobiliarias. Como los Bértoli eran clientes, el banco fundado por el comerciante Juan Vicente Martínez Belza les ofreció la posibilidad de participar de la operatoria como empresa constructora.

A diferencia de la venta «en pozo», con la modalidad implementada se construía y se aseguraba la terminación del emprendimiento, con el aporte de un gran porcentaje del costo por parte de una entidad financiera, que era el banco. El capital debía devolverse con el interés generado por el tiempo prestado. Y además permitía un crédito para la compra de las unidades construidas que facilitaran las preventas. La propuesta era riesgosa porque la empresa debía buscar sus compradores, con crédito o sin él, (tenían todo el plazo de la obra para conseguirlos), con un precio que sumaba los intereses del préstamo a la construcción, quitándole competitividad a la oferta del departamento nuevo en un contexto de poca demanda para Tandil.

La coyuntura también pesaba: es cierto que era un momento de la economía del país en el que no había inflación; también es cierto que era ideal la posibilidad del crédito para la compra, pero (siempre hay un pero) los intereses anuales más las comisiones del crédito para construir agregaban un 20% al precio y lo sacaba del precio del mercado.

«No era fácil —rememora Oscar— pero nos gustó igual el desafío y decidimos avanzar».

«¡Asumimos el riesgo!», enfatiza Guillermo acerca de aquel paso que empezaba a ser fundamental en el desarrollo de la empresa. Tampoco había muchas alternativas y sí una ventaja: como las «ventas al pozo» estaban sumamente restringidas, la operatoria le permitía al comprador adherirse a un crédito a 15 años, con lo cual se le agregaba otra posibilidad atractiva a las preventas.

Chacabuco, la batalla que decidió la suerte de la Independencia de Chile a manos Gran Capitán, estaba más cerca. Chacabuco, la calle que tributaba aquella gesta y que lejos de la épica de las Guerras de la Independencia, en el Tandil de principios de los 90 se debatía por



Fachada de la casona donde funcionó el primer Registro Civil de Tandil, sobre calle Chacabuco. Allí se levantó el Edificio Plaza a cargo de la empresa Bértoli.

9 Aporte documental «Estatua de la Plaza Independencia», por el hermano Alesio Delfabro. Almanaque, Tandil, 2001.

entonces si debía ser de una o doble mano entre Pinto y Belgrano (la doble mano tenía sus grandes defensores por el hábito de uso que había creado), empezaba a convertirse en una calle histórica para los Bértoli.

Llegaron a Chacabuco con una compra que habría de funcionar como un disparador, como si esa calle, ese rincón de nuestro lugar en el mundo, les hubiera enviado desde el fondo del cosmos lugareño una señal intangible, luminosa, el buen augurio que la musa le confía al poeta o, simplemente, el halo inteligible de una premonición: los hermanos sintieron que debían comprar una vieja casa de Chacabuco 464, frente a la plaza, a metros de la Universidad. Ocurrió en abril de 1993 y lo que había significado antiguamente ese lugar en la comunidad no pudo pasar inadvertido para los compradores, no sólo por su registro histórico sino debido a su legado sentimental: la casona había sido el primer Registro Civil de la ciudad, por lo tanto allí, entre sus paredes corroídas por el óxido del tiempo, en los cielorrasos descascarados, en la alta puerta cancel, en los postigones cerrados como bóvedas, las molduras derruidas, el patio con su aljibe demudado y reseco, en el aire ya ingrávido, lo que quedaba de su antiguo esplendor era el eco sentimental de todas las historias que por allí pasaron: los novios y las novias que de pie ante el juez firmaron los derechos y las obligaciones de cada cónyuge, en los años en que el amor presumía de ser una alianza con la eternidad y no un barco que debía navegar tanto en el mar apacible como en la incertidumbre de la tormenta; en los armarios, en los ficheros, en los sellos de tinta ennegrecida, latía como testimonio la huella dactilar de la procreación, el hijo que acababa de llegar al mundo para que allí tuviera su primer acto institucional en manos del Estado: su certificado de existencia. En el aire enmohecido de la casona vacía para siempre, cerrada a toda forma de pulsión y de vida, como suele ocurrir con cada inmueble cuyas puertas clausuran toda posibilidad de porvenir, todavía flotaban los granos de arroz que hombres y mujeres habían arrojado sobre la atónita felicidad de los novios, la solemne compañía de los testigos, las lágrimas de familia, el relámpago fugaz de los flashes con que los fotógrafos socialeros inmortalizaban cada ceremonia, el golpe rotundo de los sellos contra los papeles, las asépticas notificaciones, las rígidos edictos, el color de la vida en ese lugar que era el oscuro color del papel carbónico, la reverberación del tableteo monótono que irradiaban las máquinas de escribir, las calladas voces de los empleados, las interminables esperas de los vecinos en el tiempo muerto de los trámites impostergables, los tandilenses que durante al menos dos generaciones habían entrado a esa casona de estilo colonial edificada con toda la pompa a mediados del siglo XIX y que en 1993 ya parecía un anticlímax, el óleo de un pasado concluido, un inmueble con aura de museo, de recinto fantasmal a contramano de su tiempo, pero, aun así o por todo ello con el irresistible encanto de las cosas que ya no son.

“¡Asumimos el riesgo!”.

Los Bértoli acababan de llegar a la Plaza Independencia dando el primer paso, la compra del antiguo inmueble del Registro Civil, a sabiendas de lo que habían aprendido en todos esos años: siempre y antes que nada estaba la ubicación. Tal vez ignoraban en ese momento todo lo que empezaba a nacer en torno a la plaza. Fue un inmueble que tuvimos la oportunidad de adquirirlo a su titular a través del canje de un departamento a construir en el mismo lugar, facilitando de esa manera, la posibilidad de realización del proyecto, ya que de otra manera no lo hubiéramos podido lograr», cuentan los hermanos.

En setiembre de 1993 les confirmaron la aprobación del crédito y el inicio de los trámites necesarios para la firma del acuerdo Mutuo Hipotecario por el 60% del monto de construcción ($ o u$s 594.000 era el 1 a 1). El Banco del Fuerte como banco minorista, coparticipando en un 20% del monto total del crédito y el resto, 80% el Banco Hipotecario Nacional, que se formalizaría con la firma tres meses después, el 22 de diciembre de 1993. Digresión: había sido tan importante la novedad a nivel nacional que el nombre Bértoli Constructora apareció en el diario Ámbito Financiero. Nunca olvidarían esa fecha: fue el 16 de septiembre de 1993 y allí estaban, en las páginas de un medio de comunicación líder en la época por sus noticias económicas, como una de las siete primeras empresas que firmaba con este sistema en todo el país. Era mucho más de lo que Oscar y Guillermo habían imaginado.

El primer desembolso, tras la firma del Mutuo Hipotecario con el Banco del Fuerte, decretó el comienzo de la construcción del segundo edificio de la empresa, y el primero en torno a la Plaza Independencia. Que lleve su nombre fue una consecuencia natural de la importancia que los Bértoli le habían dado al lugar: empezaba a nacer el Edificio Plaza, en medio de un mundo cada vez más globalizado y, para variar, de un país con escaso apego a las reglas del juego.

TEQUILA ARRASADOR

El fenómeno de la globalización se materializó de manera definitiva y temible con la idea de la Aldea Global que alumbró el sociólogo Marshal McLuhan. Nadie sabía mucho de esta cuestión en el Tandil de 1994 cuando impactó el famoso efecto tequila. Fue un tsunami finan-

“Fue un inmueble que tuvimos la oportunidad de adquirirlo a través del canje de un departamento a construir en el mismo lugar, facilitando de esa manera, la posibilidad de realización del proyecto, ya que de otra manera no lo hubiéramos podido lograr”.



Locales — El Eco de Tandil, martes 14 de septiembre de 1993 — Página 5

Edificio Plaza

Un emprendimiento de trascendencia

Fue presentado en el Banco del Fuerte, un importante emprendimiento, en reunión con los medios del que participaron el Presidente del Banco, Sr. Juan Vicente Martínez, integrantes del Directorio y representantes de la Empresa Bertoli Construcciones. Se trata del proyecto de un nuevo edificio de 8 plantas, que comenzará a construirse en calle Chacabuco 466, frente a la plaza Independencia. Se denominará Edificio Plaza, y constará de 16 unidades de vivienda, distribuido el complejo en semipisos de 2 dormitorios y un penthouse de 3 dormitorios (uno en suite), con terraza. En la planta baja irá un local comercial, y está sin duda destinado a constituirse en un aporte notorio en el cuadro edilicio del corazón de la ciudad. Tiene un plazo de obra de 24 meses.

Miembros del Directorio del Banco del Fuerte, encabezados por su Presidente Juan Vicente Martínez y representantes de la empresa Bertoli Construcciones, presentaron el proyecto del edificio que comenzará a construirse en los próximos días.

SOLO EN SIETE CIUDADES

Se destacó que cuando en agosto del año pasado el Banco Hipotecario Nacional firmó los primeros acuerdos marco con seis bancos privados que participan en la operatoria de ahorro para la vivienda, el **Banco del Fuerte** figuró entre esas entidades.

En esos acuerdos, se adhiere desde un primer momento a esta posibilidad, para poder trasladar y dar servicio a su clientela. Y así entramos en la Operatoria TIAVI".

LOS TIAVI

"Como ya se sabe, esta operatoria tiene un primer módulo de **ahorro**, mediante la adquisición de los Títulos, cotizables en 10 mil, la primera serie para vivienda nueva, y las dos siguientes, para nueva o usada".

LA EMPRESA

Por esta operatoria, se abre un sector para las empresas de construcción. Se les da un plazo de dos años para la construcción, y una gracia de 6 meses para el reintegro.

cualquier departamento. De contado, con financiación a corto plazo, con la financiación de los TIAVI u otro sistema que el cliente obtenga en el mercado.

- ¿Los valores?

- Estimamos que estará cada departamento entre los 80 y 90 mil dólares. Obviamente se limita un poco el aceso; no está dirigido a solucionar un pró-

el reembolso. Se trata de un proyecto realizable. Se va a construir y se va a vender, un producto de calidad en una ubicación invalorable, en un lugar espléndido.

UNOS DIAS MAS DE OPORTUNIDAD

Recordó el gerente

Momento donde se firmaba el acuerdo marco bajo la operatoria TIAVI con el Banco del Fuerte.

TESTIMONIO

QUIQUE MARTÍNEZ ESCALADA

PROVEEDOR Y CLIENTE

«Mis padres eran amigos de los padres de Guillermo y Oscar, vivíamos a una cuadra de su casa. Nos juntábamos de chicos en esa época, compartíamos las reuniones de juegos de mesa, canasta, esas reuniones donde fuimos haciendo la amistad. Cuando los chicos crecieron también continuamos la relación con ellos. El padre era un hombre buenísimo. Creo que la unión de los dos hermanos ha sido fuertísima, y encararon una línea de trabajo que otros no hicieron apostando a la calidad absoluta en sus productos. Eso los fue llevando a que sean para mi gusto una de las mejores empresas de construcción de edificios. Cuenta para mí la seriedad en todos los aspectos y en todo lo que proyectaron. Es decir que además de ser amigos tengo una profunda admiración por ellos como empresarios. A nosotros, los Bértoli nos han comprado todo lo que es el hierro para las armaduras que se hacen desde abajo al comienzo del edificio, esas estructuras de hierro para hacer las cocheras, por ejemplo, pero incluso la relación ha ido más allá de lo comercial, hay un afecto mutuo. Y nos sentimos en cierto modo como pares de todo un camino recorrido. Nosotros también empezamos desde abajo, tan desde abajo que yo desde los nueve años estoy en la empresa cuando Martínez Escalada era apenas una empresita. Con el tiempo pudimos salir del rango de distribuidores chicos y terminamos entrando en la red que formó Acindar, que maneja toda la parte siderúrgica. Por eso los Bértoli tuvieron un proveedor local exclusivo y con buenos precios. Más allá de esta cuestión para nosotros la vida es un ida y vuelta donde talla la confianza y también la amistad, los gestos que se corresponden con la amistad. Hemos sido proveedores de toda la vida y también clientes de toda la vida de los Bértoli. Y todo lo que ellos lograron ha sido producto del esfuerzo y de una intachable línea conducta humana y empresarial».

ciero que mandó a la quiebra a una gran cantidad de bancos en el país y aquí se llevó literalmente puesto, en un tiempo muy breve ante el caótico retiro de depósitos, al Banco del Fuerte y, algo que parecía prácticamente imposible que sucediera, al Banco Comercial, un verdadero imperio no sólo de la ciudad sino con alcance en la región. Un halo de estupor e incredulidad se abatió en la sociedad local. Por entonces el Edificio Plaza iba en su primer año de construcción y el cimbronazo sacudió sus flamantes cimientos y creó una instancia de incertidumbre que debió ser sorteada por sus hacedores, en medio de una hecatombe bancaria nunca vista. ¿Cómo seguir adelante con el Banco del Fuerte, cofinancista del proyecto del Edificio Plaza, hundido en la quiebra?

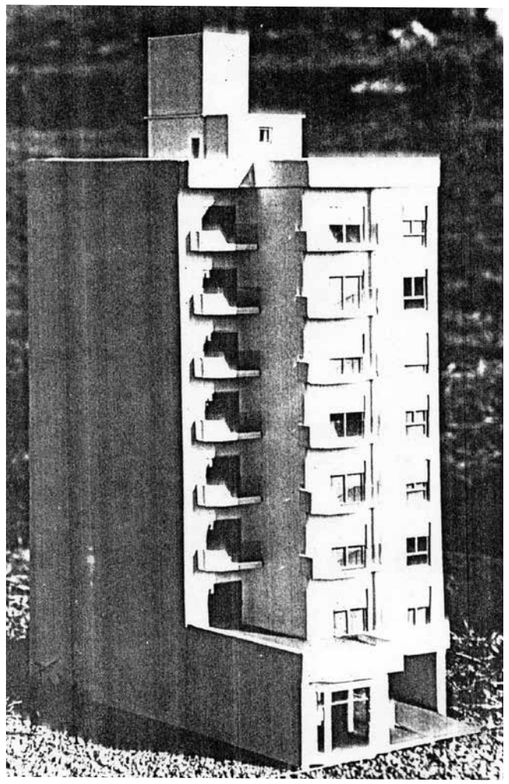
En diciembre de 1995 los Bértoli recibieron la Navidad y el Año Nuevo con un edificio empezado y un enorme signo de interrogación respecto al futuro. En marzo de ese año les habían depositado el último desembolso y les quedaban por delante cuatro años de angustia empresaria producida por un revés económico y financiero del que eran ajenos, y del que imperiosamente debían salir. Tenían claro que el peor escenario era el de quedar enganchados a la caída del Banco del Fuerte y, por ende, atrapados en la telaraña de grandes problemas legales, con una obra que estaba en el 55% de su avance y una venta que propiciaba la penuria: apenas habían vendido sólo 4 unidades de las 15 unidades previstas.

Luego de atravesar un complejísimo laberinto de trámites con el Banco Hipotecario Nacional lograron que esta entidad continuara como banco asociado al crédito, para así contar con los desembolsos comprometidos por este banco. La travesía en el desierto duró seis meses, un tiempo suficiente para entender que el concepto de la palabra crisis deviene en lo que se refiere como su opuesto: la oportunidad. De entre las cenizas escaldadas pero tibias del Banco del Fuerte latían aun las llamas de su propio origen: había sido un banco creado por vecinos, por hombres y mujeres de la ciudad que se conocían, puesto que en los 90, además, Tandil tenía una dimensión y cercanía social mucho más acotada. Por lo tanto el banco había aceptado algunos cruces de acreencias con deudas, con lo cual los Bértoli pudieron vender 2 departamentos a clientes que tenían depósitos en el Fuerte. ¿Cómo se los pagaron? Con bienes insólitos: varios vehículos y camionetas, muchos de ellos 0 Km, un total de 10 automóviles de una concesionaria local de una marca muy importante que había caído en el infortunio de las deudas. «Vender autos no era lo nuestro, pero aprendimos rápidamente, nos costó pero ubicamos todos los vehículos. Con este sistema de cruces de acreencias, también aprovechamos y a través de ventas realizadas, cancelamos la hipoteca que correspondía al Banco del Fuerte, por el 20% del monto otorgado hasta el momento de su último desembolso. Este fue un tema de suma importancia, muy bien manejado por nuestros asesores legales, ya que de esta manera, sólo quedamos vinculados a un interlocutor, el Banco Hipotecario Nacional», narra Guillermo, de aquellos días tensos y difíciles, pero también sumamente pedagógicos: un problema siempre presenta una sola incógnita y un solo objetivo, su solución, aunque para ello se deba estirar al máximo la imaginación y la capacidad de negociación, sobre todo cuando las circunstancias lo requieren.

“¿Cómo seguir adelante con el Banco del Fuerte, cofinancista del proyecto del Edificio Plaza hundido en la quiebra?”.



Perspectiva del Edificio en tinta, punto de inicio del proyecto, en formato tradicional de la época.



Materialización del proyecto a través de una maqueta realizada en cartón, madera balsa y láminas de radiografías.



Edificio en proceso de obra con la cartelería del apoyo financiero a través de la operatoria TIAVI del BHN.

CRUZAR EL RUBICÓN

También, felizmente, aparecieron otros proyectos de construcción que ayudaron a la empresa a mantener la vigencia productiva y anímica mientras cruzaban el Rubicón legal que produjo la quiebra del Banco del Fuerte. La suerte ya estaba echada, tal como había vaticinado Julio César a la hora de adentrarse en el río, y sólo quedaba navegar contra corriente, con la esperanza de encontrar, por arriba, como lo aconsejó famosamente el escritor Leopoldo Marechal, la salida del laberinto. Fueron obras importantes, para terceros, que les permitieron mantenerse a flote y resistir las dificultades financieras que les había provocado la quiebra del banco de Martínez Belza. Tal vez el proyecto de mayor envergadura, por su superficie y los tiempos acotados que imponía, fue la remodelación a nuevo de Petrotandil, la Estación de Servicio YPF, ubicada en la Ruta Nacional 226 y la Avenida Espora.

«Fue una obra que por sus características probó nuestra capacidad y nos llenó de orgullo», dice Guillermo. Los Bértoli fueron contratados por el empresario Alfredo Gagetti para realizar la totalidad de la obra civil, pero supervisados y controlados por inspectores que respondían a YPF. Fueron 580 m² de obra nueva, remodelación de las cubiertas de los expendedores de gas y todos los pavimentos, más un detalle importante y en cierta medida perentorio: tenían 90 días para hacerlo.
Pautaron un esquema de trabajo en doble turno, con una organización que costó para la forma tradicional que tenía y tiene hoy nuestra ciudad (los usos y costumbres en los actores de la construcción), pero se logró.

“Fue una obra que por sus características probó nuestra capacidad y nos llenó de orgullo”.



Remodelación integral de Estación de Servicio YPF Grupo Petro ubicada en colectora Sur, Ruta Pcial. Nº 226, J.C. Pugliese y Las Malvinas.

La remodelación de Petrotandil, una empresa histórica de nuestra ciudad, fue la última obra importante que los Bértoli realizaron para terceros. Aún en medio del cruce del Rubicón, en el horizonte se advertía un complejo escenario: los cinco años que se avecinaban venían con la marca de un desorden económico en la Argentina de tal magnitud que los proyectos de inversión quedaron todos relegados. Debía de pasar ese tiempo y esa larga tormenta para que la economía diera sus primeros signos de resurrección. Cuando finalmente eso ocurrió la empresa ya contaba con proyectos de envergadura de su propio cuño, por lo cual optaron por dedicarse exclusivamente a los trabajos propios de la empresa.

EL "PLAZA" EN LA PLAZA

Finalmente, en abril de 1996 el Edificio Plaza estaba concluido. Las ventas que habían logrado les permitió devolver la parte del crédito que había aportado el Banco Hipotecario Nacional, con lo cual demandaron la cancelación de la operatoria. Pero el Banco del Fuerte presentó la quiebra y complicó todo el futuro. La hipoteca total estaba en la quiebra, si la pagaban quedaba el dinero en la quiebra. Fue un tiempo interminable de trámites legales y administrativos. Lo que siguió no fue fácil, por las negociaciones para llegar a un acuerdo del monto del 80% perteneciente al BHN, para la cancelación definitiva de la hipoteca. Debieron pasar tres años y un agobiante devenir por el pantanoso purgatorio de los trámites legales y administrativos. Lo que se impuso, en medio de negociaciones áridas para lograr un acuerdo, fue la voluntad de ambas partes para encontrar la solución de un problema que ni el Banco Hipotecario ni la empresa Bértoli habían provocado cuando empezó a soplar el efecto devastador del tequila mexicano. Así, en julio de 1999 la odisea para destrabar una por una cada pieza legal, como un mecano al que siempre le faltaba o le sobraba algo, o se le agregaba un personaje nuevo, por fin había concluido y con un anhelado final feliz, tres años después de haber culminado la obra. *«Lo celebramos, nos pusimos muy contentos, fue increíble todo lo que pasamos. No podemos imaginarnos qué hubiera ocurrido si no lo conseguíamos»,* murmuran Guillermo y Oscar. Hay algo que cae de maduro ante semejante odisea: resulta difícil concebir toda la obra de quince desarrollos inmobiliarios si no hubieran salido indemnes del tsunami del Tequila. El Edificio Plaza, a pesar de haber sido construido en medio de tantas peripecias, no perdió el estilo con que había sido dibujado por Oscar en los primeros bocetos, cuando la mano del arquitecto empieza a soñar despierta. Es un edificio con muchos detalles de terminación, los cuales se aprecian a cada paso desde que se accede hasta que se llega a la unidad que los autores nominarían por el formato de las ventanas del frente, con el título «Evocando al Bow Windows». Presenta una fachada con quiebres en el frente, con balcones de forma irregular; hay una importante combinación de colores, y todo esto, es decir las decisiones estéticas tomadas, tenía la intención de disimular la carencia del frente de sólo 9,65 metros. Además, se complementó

"Lo celebramos, nos pusimos muy contentos, fue increíble todo lo que pasamos. No podemos imaginarnos qué hubiera ocurrido si no lo conseguíamos".

Fachada del segundo edificio de Bértoli Desarrollos Inmobiliarios, el Edificio Plaza, compuesto de 8 pisos sobre nivel, una superficie construida de 1.360 m2 y con 12 unidades habitacionales, 1, 10 y 1 de 1, 2 y 3 dormitorios respectivamente.



el diseño innovador de la puerta de acceso principal como actora del perfil del edificio.

El arte, con la llegada de los Bértoli a la Plaza Independencia, empezaba a jugar su partido y será, como lo veremos en el capítulo pertinente, un complemento inseparable de la arquitectura que acompañará todos los proyectos por venir. Con el Edificio Plaza como inspiración nacerá, además, la frase que identifica a la empresa, y resulta mucho más que una consigna necesaria para el marketing. Ocurrirá en 1996 cuando los Bértoli toquen el cielo con las manos, con la concreción de primera oficina comercial propia en la Planta Baja del edificio. La frase parece un aforismo, una sentencia que describe la identidad de una emprendimiento, el alma de una marca, pero también la íntima e irrenunciable apuesta a una forma de trabajar, a la lealtad a una idea, por lo cual permite prescindir de la firma al pie de la obra, como naturalmente ningún espectador busca el nombre del autor al contemplar la Mona Lisa**.** *«La suma de los detalles hace la diferencia»*, escribieron los Bértoli cuando desde el veredón de la Plaza Independencia contemplaron, ya definitivamente concluido, el primer edificio que construyeron de cara a la plaza principal, sobre la calle Chacabuco, una calle que por entonces tenía el vértigo habitual de su doble mano en el tránsito, y sobre la línea municipal aparecía una imagen común en perspectiva a lo largo de toda la cuadra: era la unánime fachada de las antiguas construcciones, casi idénticas unas con otras, a las que el tiempo empezaba a dejar en el pasado.

El Arte se fusiona con la Arquitectura formando un complemento inseparable de la Empresa a partir de este Edificio. Réplica en escala 1:5 de una obra de la artista local Juanita Vilanova.

A FUERZA DE CONSTRUIR BIEN SE LLEGA A BUEN ARQUITECTO.
ARISTÓTELES.



CALAS, LA COPA DE LA BELLEZA

Lo cierto es que para 1993 aquel pequeño estudio de arquitectura e ingeniería que había nacido en un localcito por el favor de un amigo, ya había derivado en una empresa que llevaba el ímpetu de toda firma joven que logra revertir la adversidad: Bértoli Construcciones. Y la doble b empezaba a imponerse con toda la fortaleza de su identidad en formación. Aun así, en medio de esta proyección favorable, con dos edificios construidos, que había incluido el desembarco fundante en torno a la Plaza Independencia, a los dos hermanos los esperaba el golpe de un fracaso imprevisto, sobre todo si, por estas cuestiones propias de la inexperiencia, se confía toda la suerte de un proyecto a los saberes irrefutables de un estudio de mercado, disciplina académica que para la época también estaba marcada por la novedad. Sin embargo, sabemos claramente que en Tandil, ciudad atípica y por lo tanto excepcional en muchas cuestiones, las herramientas del marketing raramente pueden competir contra el conocimiento profundo del territorio en el que se ha nacido, la intuición propia del emprendedor de pura cepa, y el fuerte poder simbólico que conllevan las relaciones humanas en un universo pequeño, no sólo en el lazo con que interactúan los sujetos de la contemporaneidad en su comunidad, sino también en cuanto al origen, al tronco de familia, a ese conocimiento empírico que produce la íntima vecindad, que se podría referenciar como ser el hijo de, puesto que así nació la expresión coloquial que referencia a alguien a través de su ascendencia, es decir no sólo que lo hace visible sino que lo califica como un par, un vecino en su más profunda acepción, como el hijo del dentista o el hijo del imprentero o el hijo del boticario, conocimiento de base que a su vez replicaba la figura de un abuelo, de un tío, de un hermano de otro hermano, y así sucesivamente en la genealogía familiar vinculada a la sociedad. Es un capital intangible, el del apellido que no se mancha, que también va tejiendo con su prestigio, precisamente por el aura inmaculada que determina la confianza, las nuevas redes de sociabilidad en todos los ámbitos, pero muy especialmente en el mundo de los negocios.

Ya a comienzos de los 90 los Bértoli habían consolidado una idea: la formación de desarrollos inmobiliarios. A la vez, la cuestión iba de la teoría a la praxis: sentían que disponían de la capacidad para gestar estas construcciones. Así, en julio de 1995, después de encargar un estudio de mercado, el cual en sus conclusiones alentaba a conformar un proyecto nuevo por la demanda percibida, adquirieron con opción de compra, es decir replicando el formato de boleto de compraventa del hormigón de América, un lote en Rodríguez 46, a metros de Avellaneda, para darle forma a lo que designaron como Torre Alvear.

Era un proyecto de 26 unidades que quedó trunco prácticamente desde sus comienzos, por la sencilla razón de que se les hizo cuesta arriba hasta lo imposible la concreción de las ventas, a tal punto que sin pérdida de tiempo y aun digiriendo el mal trago, desistieron prontamente de la idea.

¿Con qué filosofía los Bértoli tomaron el fracaso? «Siempre los fracasos provocan decepción, son negativos y seguramente influyen en el futuro. Nosotros, en tanto tiempo tomando y procesando decisiones, hemos transitado muchos errores que lo pudimos superar o transformarlos, pero creemos que dos fueron especiales por la impronta que le pusimos para lograr que fueran posibles y sucedieron en los inicios de nuestra historia. El primero fue el ya mencionado CASAPLAN. El segundo fue el lanzamiento de Torre Alvear en julio de 1995. Ya habíamos terminado el Edificio América, estábamos saliendo del contexto del efecto tequila que nos había golpeado en el segundo desarrollo y después de un estudio de mercado que nos alentaba a generar otro proyecto, nos apareció la oportunidad de un nuevo lanzamiento de mayor magnitud con 26 unidades, en Rodríguez 46. Lamentablemente no pudimos concretar ventas».


Torre Alvear

bértoli
arquitectura ingeniería

Por su posicionamiento distinguido, nos es grato enviarle una nota previa de invitación a participar en una nueva oportunidad de negocio inmobiliario.
Reservada solo para clientes y amigos que desean invertir sobre bienes sólidos, ofreciendo algo diferente en el tiempo prometido.

Muy pronto será visitado formalmente por uno de nuestros representantes.

Tarjeta de invitación a participar en el fallido proyecto Torre Alvear.

Ciertamente, la reciente salida del efecto Tequila también aportó lo suyo para el traspié: había un escenario económico inestable que afectó la predisposición para invertir por parte de los potenciales clientes (¿Qué es la economía sino un estado de ánimo basado en la confianza?). Pero el fracaso, siempre tan pedagógico, también les dejó en claro —y corroboró— algunas enseñanzas: la falibilidad del estudio de mercado en el que habían confiado la suerte del proyecto, y, sobre todo, la importancia de la ubicación que, para el caso de Torre Alvear, había sido mal elegida. Cinco años después la verdad irrefutable de la locacion les daría la razón con un proyecto similar y una alegría inestimable: el inicio de la construcción de un edificio emblemático, Torre del Sol, que se ganó el apodo popular de «Las Calas».

El desencanto que produjo Torre Alvear fue en parte mitigado por una felicidad imborrable, un logro largamente anhelado: por primera vez Oscar y Guillermo inauguraban su primera oficina comercial propia, el local de planta baja del Edificio Plaza.

Fue en abril de 1996 y es sin duda un hito importante para la firma. Era una oficina espaciosa, moderna y con todos los avances tecnológicos de la época que les permitió estar a la altura de las proyecciones de crecimiento. El nuevo hábitat ubicado en Chacabuco 464 potenció lo que ya se intuía: fue como un nuevo motor que impulsó las estrategias de posicionamiento de la empresa.

“Siempre los fracasos provocan decepción, son negativos y seguramente influyen en el futuro”.



Primer oficina 85 m² habitables en 2 plantas, en la Planta baja del Edificio Plaza, Chacabuco 464.

Hay un dato que no es menor en esta historia: cuando finalmente la inflación cesó y la economía entró en un estado de previsibilidad, la gestión empresarial se encontró en la encrucijada de que debía mejorar la productividad y la competitividad. Eran tópicos imprescindibles para el crecimiento. Y había un camino para hacerlo: la capacitación. Se intuía claramente un nuevo orden en la galaxia de los negocios y para estar en sintonía se imponía estar a la altura del nuevo desafío. En esos años la Universidad de Tandil comenzó a dictar un novedoso Master en Administración de Negocios. Guillermo se inscribió en el que sería el segundo MBA que se realizaba, a sabiendas de lo que la empresa necesitaba: entender y aprender los nuevos métodos y recursos académicos que potenciaban a los desarrolladores de una empresa. Es decir, cómo lograr un servicio más eficiente y optimizar rubros muy disímiles entre sí pero inescindibles de toda empresa próxima a entrar al siglo XXI: el aspecto tributario, el marketing, la administración, los contratos, las finanzas, las inversiones, y tantos otros ítems que llegaban al galope de la globalización con términos tan desconocidos como nodales: por ejemplo el pensamiento estratégico.

«En ese postgrado encontramos las respuestas a muchas preguntas. ¿Cuál era nuestro negocio? ¿Cuál debería ser, quién es y qué era valioso para nuestro cliente? ¿Cuál era nuestra ventaja competitiva y cuál debíamos posicionar? Tópicos como misión, visión, etc. Todos conocimientos que beneficiaron nuestro futuro. Entonces comenzamos con comunicaciones muy



Facsímil de folletos publicitarios que la empresa distribuía entre clientes y conocidos.



Comunicación en los medios gráficos de temas afines para posicionar la marca.

preparadas a nuestros clientes de lo que ofrecíamos, y salimos en los medios buscando mostrar que éramos una opción en la construcción de viviendas. Fortalecimos los detalles de la comunicación y de todas nuestras terminaciones», recuerda Guillermo.

Ese Master al cabo, terminó definiendo el concepto de la empresa. La consigna elegida fue de la dialéctica a los hechos: la suma de los detalles iba a hacer la diferencia, entre otras cuestiones por aquello que certeramente supo definir el arquitecto y diseñador Charles Eames: *«Los detalles no son detalles, son los que definen el proyecto».* Así, la comunicación de la empresa en los medios se focalizó en esta idea fuerza, que la suma de los detalles hacen la diferencia, tal como también supo concebirlo el filósofo José Ortega y Gasset aludiendo en su cita a las relaciones humanas en el terreno amoroso: *«El amor vive del detalle y procede microscópicamente»,* escribió. En lo ínfimo, en lo pequeño, en cada pormenor, referencia y pincelada, se revela la filiación Bértoli. No parece exagerado decir que cada edificio ha sido un acto de amor, y esta certidumbre se percibe en el día después y en los años venideros en el que autor de esta crónica recorrió las obras de la mano de sus hacedores: en lo que a Guillermo y Oscar les ha costado «soltar» los edificios, ya vendidos, ya sin ningún compromiso comercial de por medio, soltarlos del corazón y soltarlos también de una cuestión que una vez entregada la propiedad deja de pertenecerles en toda su significación, pero muy especialmente en los detalles de los espacios comunes de cada edificio, su mantenimiento, su uso y hasta su difícil desapego. Por ejemplo, observar una fuente de agua en un espacio en común que el consorcio, por razones propias, decidió no usar. Esa fuente vacía, aun hoy, diez años después de entregado el edificio, es una perturbación, una suerte de dolor silencioso, para quienes la pensaron y la concretaron. Soltar un edificio, de alguna manera es propiciar el dictum borgeano, el que dice que un escritor decide publicar su libro para dejar de corregirlo.

Con un posicionamiento lento pero constante, los Bértoli no advirtieron en esos días lo que empezaba a ocurrir, nada menos que la víspera de un encuentro con un «nicho» de mercado, como suele precisar la dialéctica del marketing, y lo que finalmente ocurrió: que las decisiones tomadas los iban a terminar consolidando muy favorablemente en visibilidad y posicionamiento como únicos en lo suyo, los hermanos y la empresa, en un mercado muy selectivo y exigente.

Las cosas sucedían muy rápido para los Bértoli, estaban trabajando con obras privadas, más las propias, la actividad había crecido de una manera substancial. El sistema de sociedad comercial que los había acompañado hasta el momento, la Sociedad de Hecho, no era la más conveniente. Aconsejados por el asesor contable, decidieron realizar el primer paso que rubricaba su crecimiento, optaron pasar de una Sociedad de Hecho, normal para los inicios, a la primera Sociedad Anónima, BERTOLI S.A., formalizada a partir de Junio de 1997, más apropiada a los tiempos empresarios que estaban viviendo

“Los detalles no son detalles, son los que definen el proyecto”.
Charles Eames.

UNA TORRE ICÓNICA

Hay una paradoja que podríamos llamar como la Paradoja de Chaperougge. ¿Quién fue este señor de apellido tan poco criollo? Fue un agrimensor de los tiempos de la fortaleza al que se le ocurrió cuadricular el ejido de la ciudad como si estuviera en la planicie de una llanura, sin tener en cuenta los accidentes geográficos, es decir no sólo las sierras sino las resultantes de éstas: los valles con sus correspondientes arroyos.

De modo que Chaperougge plantó la cartografía de Tandil dentro de los arroyos que la cruzan, el Blanco y el Langueyú. Con lo cual toda la ciudad nueva que se fue levantando con el correr del tiempo quedó fuera de los entubamientos. Y toda la ciudad vieja quedó dentro del curso de los arroyos. La paradoja es que, la originalidad de lo nuevo, lo último en la categoría de innovación, los desarrollos inmobiliarios de Bértoli, crecieron dentro de la ciudad vieja.

Una mañana de abril de 1998 los hermanos salieron de su oficina, hicieron 40 pasos hacia la derecha y se encontraron (o la musa los llevó) con un baldío. Un baldío, hay que aclarar, en pleno centro y exactamente al lado del Edificio Plaza que terminaban de construir. Todavía no había cerrado la herida de la Torre Alvear, pero tampoco había caducado la esperanza de replicar aquel proyecto fallido en otras circunstancias de tiempo y lugar, atento a que, volviendo a Ortega y Gasset, uno es uno y sus circunstancias. Pero ocurrió una «circunstancia» repetida a favor en la vida de los Bértoli, además de la necesaria cuota de buena suerte que toda existencia o empresa necesita: esa circunstancia se llamaba Vicente Mazzone. Los hermanos aún tenían presente el traspié pero también asomaba la resiliencia de la empresa: como dice el tango, primero hay que saber sufrir y luego del fracaso ya era tiempo de darse una segunda oportunidad. Dice Guillermo: «Para la misma fecha todavía nos costaba mucho digerir el intento fallido de Torre Alvear, pero si bien comprendíamos las causas de por qué no había funcionado, nunca descartamos volver a intentarlo en otro lugar. Estábamos convencidos que era un proyecto innovador con muchas virtudes para un desarrollo inmobiliario exitoso. No era fácil, necesitábamos un lote de más de 20 metros, bien ubicado y que estuviera a la venta».

Y de golpe esa parcela que abriría la puerta al terreno soñado les había aparecido ante los ojos, en la mañana de un otoño apacible, en la quietud de un silencio tan sólo perturbado por algunos bocinazos aislados, la voz de vibrato de Culito, el canillita que sobre su bicicleta cruzaba la calle Chacabuco voceando las noticias del diario, el rumor imperceptible de las hojas de los árboles cayendo sobre los canteros, tapizando de un amarillo ocre el verde césped de la plaza? De golpe la oportunidad la tenían ahí, como hacía mucho tiempo en que habiendo estado allí, en la forma árida de un páramo detrás de un paredón, no habían alcanzado a verlo, tal la conocida imagen del árbol que tapa el bosque. Pues ahora sí: ahí estaba el terreno y su primer enigma ya resuelto de antemano: sabían de quién era y había objetivamente una posibilidad concreta para poder hacerse de él. Porque además de la ubicación, el lote era perfecto por una razón de vecindad indispensable: no estaba solo, había otro lote vecino casi idéntico. Sumados, ambos superaban los veinte metros imprescindibles para un proyecto que la ciudad vería nacer tal como se erige un ícono: como un antes y un después del novedoso acontecimiento.

Esa primera señal a favor de que se trataba de un lote en dos fracciones, se proyectó aún más cuando supieron que ambos pertenecían al mismo dueño, Mazzone, quien seguía con su política de desprenderse de sus propiedades: ya les había vendido la losa de hormigón donde se levantó el Edificio América, el lote de Las Tinajas y el lote del Edificio Plaza. Con lo cual no sólo había una relación de confianza mutua, sino que probablemente, viniendo del ámbito emprendedor como la entonces industria metalúrgica, Mazzone empatizó con el espíritu hacedor de los Bértoli y con la evidencia de que con los hermanos tenía la grata experiencia que sus intenciones de vender las concretaba rápidamente (3 lotes anteriores más el lote de la ex BIMA), y a tono con esta cuestión flexibilizó aún más su posición de vendedor y produjo facilidades para la concreción de las operaciones. En total los dos lotes ocupaban 24 metros de frente. El baldío, es decir el primer lote, no presentaba problemas por su condición de tal, aunque sí tenía de arrastre su propia historia, la cual provenía de un fracaso edilicio. En los primeros años de la década del 90 una empresa constructora de Buenos Aires, que en su momento había levantado las dos torres de Bima, lanzó en el epicentro de ese baldío de calle Chacabuco un proyecto constructivo muy pretencioso: un edificio de varios pisos que fracasó sonoramente para derivar luego y durante casi la década entera hacia la orfandad de lo vacío. Ergo: una vez más vale la sentencia de un empresario porteño que nunca cuajó con la ciudad: «A Tandil es difícil entrarle».

“Estábamos convencidos que era un proyecto innovador con muchas virtudes para un desarrollo inmobiliario exitoso”.

En la otra fracción se levantaba una imprenta histórica: Gráfica Linari. La invalorable predisposición de Linari a abandonar el lugar permitió en julio de 1997 la adquisición de los lotes. El proyecto de alguna manera estaba concebido bajo la idea de Torre Alvear, y se ajustaba sin fisuras a la nueva ubicación, razón por la cual se arrancó con el diseño de plantas y fachadas ya pautado. Solamente se agregó un piso más: fueron 7 pisos en vez de 6 de residencias (agregado adecuado a las normativas reglamentarias que lo permitían), más la Planta Baja y el Club House en el piso 8. Fue el Club House, está demás decirlo, una novedad que habría de trascender el marco de los habitantes de la torre, y con el correr de las páginas iremos viendo cómo han sido los modos de socialización entre los dueños de los departamentos y los espacios en común que podían o no compartir.

Al proyecto en torre implantado frente a la plaza principal de la ciudad se lo bautizó como Torre del Sol, pero una idea que nadie sabe muy bien de donde salió (el escultor Alejo Azcue, a quien le encargaron la tarea de realizar las dos calas cree que esa flor decorativa por entonces estaba muy de moda en Italia, en hoteles, museos y restaurantes de primera categoría), terminó por imponerse a la hora de nombrarla. Torre del Sol quedó para siempre como una denominación innombrada y casi desconocida: el sorpresivo efecto de las dos esculturas franqueando la entrada de la torre, determinó que popularmente se lo llamara «Las calas», y así lo perpetuó la tradición oral. Tal vez nadie se haya detenido demasiado en el significante de eso que las calas representan: son flores de la pureza y la compasión, pero también de la belleza con un agregado siempre importante: el aporte de la suerte. Nos llegan desde el fondo remoto de la historia, algunos creen que la cala es originaria de Sudáfrica, otros la remontan a la época griega y romana, en las que se la asociaba con las fiestas y el disfrute, por la semejanza de su forma con una copa para beber, y desde mediados del siglo XX, sobre todo en los pueblos de provincia, su encanto pareció ceder ante el uso floral pero mortuorio de las viudas que peregrinaban hacia los cementerios de los pueblos con un ramo de blancas y lívidas calas en las manos.

Resulta importante contextualizar a esta torre en el momento histórico en el que ocurre y del que hablaremos más adelante: será tan disruptiva en el aspecto edilicio como lo fue la propia globalización que adviene con ella en pleno cambio de siglo.



Torre del Sol en 1998. En el centro el local de Gráfica Linari, a la derecha de la imagen, el baldío del futuro Edificio Urbano Plaza inaugurado en 2018.



Inicio de la construcción y primeras expresiones innovadoras de cartelería para la venta, buscando con el diseño el impacto visual, Enero 1999.



Diferentes Renders que se utilizaron para obtener el proyecto definitivo. Tecnología informática, que utilizada como soporte gráfico, le permitió a la Empresa estar a la vanguardia en el diseño y en la comunicación visual de la época.

Torre del Sol. Un proyecto en torre, implantado frente a la plaza principal de la ciudad, con volumetría muy moderna para la época, balcones curvos en frente y contra frente, y el remate por primera vez en la ciudad de Tandil intervenido con un Club House y una Terraza Social en el piso 8.

Lo cierto es que se trató de un desarrollo inmobiliario de 3500 m², con lo cual los Bértoli aspiraban a duplicar su escala de construcción, es decir que se habían planteado un desafío constructivo ya no contra la competencia, sino con la propia capacidad de producción y logística de la empresa. Por primera vez se había proyectado desde el inicio unidades con 3 dormitorios (una meta de venta más ambiciosa por su precio), además de las típicas unidades de 1 y 2 dormitorios y el innovador Club House con terraza social como el primer servicio de amenities de Tandil. Recordemos este término por entonces totalmente desconocido: Amenities.

Ver crecer «Las Calas» día a día fue entender que se trataba de una volumetría muy moderna para la época, con balcones curvos en frente y contra frente. Las plantas de forma simétricas que generan mejor distribución y sus fachadas con distintas texturas y materiales, lograron un diseño tan inédito como innovador. Entre febrero y marzo del 98 lo lanzaron a la venta, y en abril de ese mismo año tuvieron la certidumbre del éxito anunciado: habían firmado la venta en pozo del 60% de las unidades. Dos meses después se inició lo construcción de la torre que marcaría una bisagra en la cultura constructiva de la ciudad, se convertiría en el edificio icónico de la empresa y tal vez lo más importante: provocó en los Bértoli un impacto institucional estratégico, es decir un punto de inflexión empresario como desarrolladora inmobiliaria. ¿Eran conscientes de lo que Torre del Sol había significado? Podría decirse que a medias, que en parte los hermanos se dieron cuenta —intuían el momento decisivo que habían provocado—, aunque tal vez no su verdadera proyección en la línea de tiempo. Así como empezaban a verse los frutos del nuevo «modelo mental» de la empresa respecto al cambio organizacional, esa transformación se concretaba en hechos. Y el gran hecho, «Las Calas», configuraría un punto sin retorno y un camino a seguir, aun después de la devastadora crisis económica y el estallido social de diciembre de 2001. Definitivamente lo que empezaba a cambiar era la escala de construcción, el propio poder para la compra de lotes y el respaldo para soportar los vaivenes financieros. La empresa ganaría en la altura, con las obras, y en el piso con espaldas fortalecidas y otras variantes que les permitían ya no depender exclusivamente de las opciones de compra para los lotes ni de vender forzosamente desde el pozo.

“Ver crecer «Las Calas» día a día fue entender que se trataba de una volumetría muy moderna para la época, con balcones curvos en frente y contra frente”.

CALAS GLOBALIZADAS

Hay una fecha y es el año 2000, año que podemos recordar ostensiblemente no sólo por su número redondo sino porque en general se lo toma como un año bisagra por el cambio de siglo. También debido al auge incipiente de su proceso más emblemático y poderoso: la globalización. Nada resulta explicable —ni el cambio de la arquitectura, ni de los medios de comunicación, ni las formas de producción y las tendencias del consumo— sin poner sobre la mesa esa polea avasallante que fue (y es) la globalización. Montada sobre el indomable corcel de internet, la red de redes, la globalización derribó todos los muros, los reales y los simbólicos, barrió las fronteras, cambió los usos y costumbres, «achicó» el planeta, deslocalizó los mercados y se afianzó en el uso (y abuso) de la tecnología. La tecnología es casi un sinónimo de la globalidad, pues creó un nuevo orden mundial, redefinió identidades en tanto sociedades e imaginarios sociales, configuró una forma de consumo y de consumidor y lo hizo a imagen y semejanza de su pertenencia mediática. Se empezaban a sentir los signos, aún leves, tenues y poco perceptibles, de un concepto que un tiempo después impactaría de lleno como clima de época: la sociedad del espectáculo.

En Tandil el sujeto icónico de la globalización llegó en 1995 y fue con la cadena de supermercados Norte. La tomamos como ejemplo y paradigma de otros cambios importantes que venían del «afuera», una condición de ajenidad siempre sospechosa para la sociedad local. Pero de todas formas, la dictadura de la moda resulta un mecanismo que no suele fallar, aunque en su seno traiga lo más complejo para doblegar la condición atávica lugareña centrada en el conservadorismo dinámico: el atreverse al cambio. Esta matriz ideológica podría resumirse en que respetando el blindaje de la tradición y de no mover el amperímetro del statu quo, el conservadurismo toma una dinámica porque conserva pero actúa, defiende su territorio y su doctrina, pero no se paraliza: hace, invierte, arriesga. Y mira con aprehensión pero tentado por la novedad, lo desconocido que se presenta ante sus ojos.

Norte no sólo implicaba un deslizarse de los vecinos desde el almacén de barrio y los supermercados locales (había solo un par de supermercados con verdadera presencia y dinámica), hacia un territorio comercial desconocido pero cautivante, sino que expresaba un radical cambio de costumbres. Hoy parece la descripción de una pintura coloquial con trazos de surrealismo, pero Norte produjo con su llegada, en tanto supermercado con paseo de compras incluido, la abolición de un masivo ritual dominguero de más de medio siglo de vida: en el 95 los tandilenses mudaron su bucólica meditación de media tarde acodados en sus automóviles de cara a las plácidas aguas del lago del Fuerte, por ila playa de estacionamiento! del flamante hipermercado ubicado en la Avenida Buzón. Esta suerte de «traición al Dique», como se la llamó con cierto tinte sarcástico por los estudiosos de una identidad en peligro, reveló otra cuestión más profunda: cierta permeabilidad a la aceptación de lo desconocido. La globalización entraba sin pedir permiso para modificar las costumbres de una ciudad de 100 mil habitantes que hasta ese momento habían ido al supermercado con el único fin de hacer las compras, y de golpe, bajo el ingente impulso de la novedad, habían encontrado la noción de paseo entre las góndolas pero, sobre todo, en el hábitat comercial (mal llamado shopping, en este caso puntual) que exhibía el hipermercado.

La globalización no sólo entró con sus nuevos íconos de consumo (las cadenas de supermercados foráneas, los bancos foráneos, las casas de electrométricos foráneas), sino que coptó incluso la médula de empresas señeras locales, como ocurrió con Metalúrgica Tandil que a mediados de los 90 pasó a manos de la Renault francesa, como sucedió más tarde cuando Grobocopatel compró la mitad más uno de las acciones de la tradicional cerealera Usandizaga, Perrone y Juliarena y como también ocurrirá con Cablevisión, del Grupo Clarín, que terminará comprando la señal de cable local Cerrovisión. No faltaron tampoco los grandes fracasos en cadenas y franquicias (Café Martínez, Subway, la difunta Garbarino, fueron las últimas pero la lista sería larga en este ítem). El propio Norte fue uno de ellos, derrotado por la cadena de supermercados Monarca, cuyo propietario, el empresario Juan Carlos Bertolín, había entendido como pocos el hecho de fidelizar la preferencia en el servicio, que incluía la estética del lugar, a tal punto que por primera vez en Tandil un decorador, el recordado Javier Trueba, había trabajado en las sucursales de la empresa, y también en la puesta en acto de esos pequeños grandes detalles (la bolsa de Monarca fue un emblema pero sobre todo que sus empleados cumplieron con la tarea de llenar esas bolsas y de ofrecerle al cliente llevárselas hasta el auto), más allá del paradojal doble fin e involuntario marketing que la bolsa tuvo durante muchos años: era usada para llevar la mercadería y también para alojar en ella hasta el cesto de la basura los despojos de la misma mercadería convertida en residuos. Bertolín había seducido el paladar de una clase media y media alta social ascendente, que en Tandil aún hoy (o sobre todo hoy) define muchas cosas, por ejemplo, debido a su masa crítica demográfica, los resultados de las elecciones políticas, pero también, subjetivamente, crea opinión y marca tendencia. A tal punto fracasó Norte que la cadena luego será adquirida por

la francesa Carrefour, sin que se alterara la tendencia en los próximos treinta años: cualquier hipermercado foráneo (y son válidos los fracasos de Aragone y Toledo) siguieron siendo derrotados por Monarca. También debemos consignar ciertos intentos para entrar en el mercado local de empresas dedicadas a la televisión por cable a cargo de inversores foráneos que chocaron contra la dificultad *per se* tandilense, esto es, su permisividad a convivir con el sujeto globalizador pero sus condiciones tácitas para interactuar comercialmente. Otro imperio foráneo de la comunicación, el que dirige el empresario marplatense Aldrey Iglesias, desembarcó en Tandil a fines de los 90, primero con un diario (La Voz de Tandil) y luego con una emisora de frecuencia AM, y ni el diario ni la radio, pasado el tiempo, pudieron salir de la consecuencia doble que impone una imposibilidad de posicionamiento que se replica en una débil instalación periodística, escasa formación de opinión y falta de masa crítica en lo referido

a construcción de audiencias. Ocurre que sobre todo imperaba, aunque con invectivas a lo establecido, la decisión del cliente local de no moverse del sitio elegido, una renuencia a cambiar de empresa que por entonces era muy fuerte en la mentalidad lugareña. Sólo había una certeza a la hora de producir el cambio de camiseta: que lo nuevo trajera, lógicamente, un mejor servicio, el cual también fuera aliado al precio. El combo de calidad más buen precio y cierta fidelidad de base (cotizaban fuerte las empresas que mantenían durante años el mismo plantel de empleados) dependía de estas tres cuestiones,

como bien lo puede certificar el Grill Argentino del empresario Vicente Murno, un restaurante que, como El Estribo, supo batallar contra la globalización que importaba las nuevas tendencias gastronómicas con esta fórmula prácticamente invencible para la tandilidad de origen. Tal vez de lo nuevo que se instaló en la ciudad, quienes más rápidamente se asimilaron al paisaje fueron los llamados mercados chinos, primero entrando en la periferias de las barriadas y luego penetrando en el interior de las cuatro avenidas, no sin provocar las airadas protestas iniciales de los almaceneros de barrio, a quienes se les presentó esta insólita ecuación: muchos de ellos habían resistido la máquina devoradora del hipermercadismo, pero tras la resistencia ahora caían derrotados ante los incipientes mercados chinos. Fue tanto el incordio por los perjuicios económicos que provocaban en los comercios barriales que se dio hasta una multitudinaria marcha de protesta al Municipio para que el Concejo Deliberante modificara la legislación que de alguna manera pusiera un límite a la irrupción asiática, favorecida además por una política tributaria de la Re-



blica China que beneficiaba a los comerciantes que fueran más allá de sus fronteras. La otra cuestión es más finita: sin crear un solo vínculo de apego, ni con el barrio donde actúan ni con la comunidad donde viven, los comerciantes chinos revelaron el fondo más crudo de la globalización: debieron ser aceptados por la vecindad sencillamente debido a una cuestión monetaria, por la ventaja de sus precios, sin que exista el más mínimo lazo de afecto o empatía entre las partes. Prácticamente, entonces, no quedó ningún estamento y sector de la economía local, diversificada por excelencia, sin que la globalización haya modificado el pulso cotidiano, desde la forma de plantar una vidriera en un comercio del «centro viejo» (pues lentamente fueron apareciendo otros centros comerciales novedosos en el diseño y fuera de las cuatro avenidas, como el caso de QtuPé sobre la Avenida Brasil), al sentido y la nueva dinámica que irradió la comunicación, ya no sólo desde el marketing básico, sino en cuestiones que cambiaron profundamente la pulsión de las relaciones humanas en la sociedad local. Por ejemplo, la aparición de las consultoras de recursos humanos, que se ofrecían como nexo entre los trabajadores y los empresarios, transformando la forma de conseguir un trabajo en la ciudad, por ende modificó el lazo fundante entre el empleado y el empleador, propio de los vínculos laborales y sociales del siglo XX. De modo que todo se transformó a manos de la especialización y la tecnología. Ocho salas de cine de última generación reemplazaron a los cuatro viejos cines cerrados para siempre, y como toda cuestión para ser, para disponer de su ontología, debe estar atravesada por la sintonía mediática. Así, en 2001, el joven Matías Bello, sentado en el sillón del intendente municipal Zanatelli, se disparó un tiro en la boca con los medios de comunicación locales transmitiendo el sacrificio en vivo y en directo, y produjo el primer suicidio mediático del país (el segundo sería el del comisario «Malevo» Ferreyra).

Como resulta obvio inferir, la arquitectura también se vio afectada por la globalización, específicamente con el surgimiento de la posmodernidad, un movimiento que trastocó lo cultural, lo filosófico, lo estético y artístico, que en choque con lo moderno centraba su atención en las formas, por fuera de los convencionalismos. Buena parte de los cambios en el diseño se deben a la energía contracultural designada como postmodernidad, en los años donde se hablaba de «el fin de la historia», conjetura que, como se aprecia, finalmente no sucedió. Un arquitecto que encarnó la posmodernidad fue el estadounidense Robert Venturi (fue un precursor porque actuó en la década del 70), donde propuso la exaltación del valor expresivo y simbólico de los elementos arquitectónicos. Tenía una suerte de silogismo que gustaba repetir: «Menos no es más, es aburrido». Se trató, entonces, de una arquitectura con complejidades y contradicciones, fragmentando las fachadas con formas asimétricas y oblicuas, con uso del color como protagonista y proponiendo fundamentalmente el énfasis primario de la fachada para lograr que el edificio se destaque, entre otras cosas. Este movimiento en Argentina se empezó a ver en la década del 80 y se potenció en los 90 con la globalización.

Además de irrumpir en lo cotidiano, en lo micro y en lo macro, la globalización impulsó proyectos que en su inserción urbana provocaron un lenguaje impactante, como por ejemplo Puerto Madero en Buenos Aires, un barrio impregnado por la estética del movimiento posmodernista, a favor de un público sensible a la aceptación de estas nuevas tendencias, más allá de la resonancia política que Puerto Madero expresaría al ser habitado, precisamente, por buena parte de la fauna política argentina.

En la edición celebratoria del 70ª el diario *Clarín* se extendió sobre los cambios en la demanda y la normativa, los nuevos productos y las nuevas locaciones. Con el título «El negocio del ladrillo» abrevó en lo que empezaba a configurar esta nueva tendencia. Leamos:

«En algún momento impreciso de las últimas décadas, Palermo se convirtió en el barrio preferido de los desarrolladores de Buenos Aires, y más aún, en una marca. Ya en 1978, Argencons, la empresa del ingeniero Miguel Camps, innovó con sus dos Torres de Ugarteche, primeros edificios porteños con amenities: cerco perimetral, vigilancia, piscina, sum (todavía no se los llamaba así), canchas de tenis y squash, lavadero de autos y vestuarios para el personal de servicio.

«En Palermo, el primer complejo de edificios con amenities de Buenos Aires (Argencons, 1978). Poco después, en 1986, Pérez Companc y el desarrollador Sergio Grosskopf, con su firma Invershop, compraron el terreno de la ex cervecería Palermo para edificar allí el primer shopping urbano y popular: el Alto Palermo, con sus 180 locales y proyecto arquitectónico de Juan Carlos López y Asociados, que abrió sus puertas en 1990. Su mix de compras, paseo y centro de reunión a puertas cerradas -duramente criticado por intelectuales como Beatriz Sarlo- tuvo un éxito tan grande que se sigue replicando hasta hoy en todo el país. En el medio siglo transcurrido, Alto Palermo cambió de manos (George Soros, IRSA) y se sumaron nuevos desarrolladores al rubro, como Rukán y la chilena Cencosud.

«Casi al mismo tiempo, la desarrolladora Raghsa, de Moisés Khafif, erigió en Palermo Nuevo la primera de las muchas torres Le Parc: la más alta de Buenos Aires en aquel momento. Proyectada por Mario Roberto Álvarez, se convirtió rápidamente en un emblema de la "fiesta menemista" por la fauna de personajes de la farándula y la política que la poblaron. Finalizada esa época, el barrio, junto a las vías del ferrocarril San Martín, no dejó de crecer en altura.

«Pero la década del 90 fue también la del desarrollo de Puerto Madero, concebido en algún momento como reducto para oficinas y administración pública, pero que finalmente se orientó hacia el rubro residencial. Primero, en base a edificios en formato de "dock", a cargo de desarrolladores como Fernández Prieto, y luego con torres de alta gama, empezando por las El Faro, dos prismas unidos por un puente, desarrolladas por Luis Perelmuter y proyectadas por Dujovne-Hirsch»[10].

Lo que se estaba viviendo era la sustancia pura de la posmodernidad: el concepto de sociedad líquida que había encontrado una voz pertinente, la del sociólogo Zygmunt Bauman. Bauman había creado la expresión «modernidad líquida» para definir la volatilidad de la sociedad actual, sin valores demasiado sólidos, lo efímero de todo, y la vorágine vertiginosa de los cambios en detrimento de las relaciones humanas.

En ese contexto —donde imperaba la idea de la estetización de los edificios, la pulsión por el consumo, la opción del crédito en menoscabo del ahorro, que había sido un valor capital del siglo XX— apareció ante los ojos de los tandilenses la Torre del Sol, como interpretando el cambio cultural que proponía la época y que atravesaba transversalmente a toda la sociedad. Además, por lo dicho más arriba, Tandil estaba en un momento de transformaciones muy profundas tanto en lo que respecta a su idiosincrasia mental como a su propia infraestructura, su desarrollo urbano y la matriz del inmigrante del siglo XXI que proviniendo mayormente de Capital Federal se asentaba para afrontar el complejo momento del trasplante con el lugareño, pero a su vez trayendo lo novedoso en sus valijas.

“Proponiendo fundamentalmente el énfasis primario de la fachada para lograr que el edificio se destaque”.

Si en cada crisis hay una oportunidad, también en cada cambio acecha la incertidumbre. Sabemos que un fetiche reputado, el del progreso, hace mover la rueda de la historia. Pero eso no significa que la rueda invariablemente circule con la proyección esperada. La globalización trajo nuevos negocios, y sobre todo nuevas ideas de negocios, lo cual tuvo la ventaja de la novedad y la desventaja del desconocimiento del territorio. Vale como nunca este ejemplo: Frawen’s, una cadena de restobares oriunda de La Plata. En 2007 invirtió una fortuna en la esquina mágica, la mejor esquina de la ciudad donde durante 70 años exhibió su esplendor de fonda populosa y única el Bar Ideal. Cuatro años después, imbuido de una mortífera ajenidad, Frawen’s cerró sus puertas, sin haber entendido un instante cómo funcionaba el paladar de los tandilenses. Así, el Tandil del comercio vivía una escena cotidiana que aceleraba la rotación de los locales en alquiler: muchos negocios nuevos que abrían, en diferentes rubros, y otros tantos

10 Clarín, “El negocio del ladrillo”, por Ariel Hendler. Ver Link: http://70aniversario.clarin.com/arq/#del-bkf-a-la-impresion-3d





Distintas vistas desde la Plaza Independencia, donde se puede observar el protagonismo del diseño disruptivo de la fachada para la época.







Acceso. Moderno diseño con metal y vidrio para el acceso al edificio y la incorporación nuevamente, de un estímulo emocional con una obra de arte realizada por el escultor Alejo Azcue, que tuvo tanto protagonismo, que el tiempo y el boca a boca, provocarían definitivamente, el cambio al nombre del edificio, de Torre del Sol a "Las Calas".

que cerraban. Algunos bajaban la persiana por no saberse adaptar a los nuevos tiempos; otros porque no alcanzaban a conocer la mentalidad del consumidor local, sus tics como cliente. Es cierto que los medios de comunicación aspiraban a globalizar los patrones de consumo, y hasta manipular el deseo, pero siempre, como un mago con un mazo infinito, el tandilense podía sacar una carta imprevista y hacer fracasar al más pintado.

Este conocimiento empírico del terreno los Bértoli ya lo tenían mientras estaban construyendo Torre del Sol. Tal vez no advertían que tanto la globalización como la posmodernidad (la primera era la locomotora, la segunda un vagón del tren) empezaban a diseñar el nuevo rostro de la ciudad, porque estaban concentrados en el día a día de la obra y de la empresa. Pero, como se ha dicho, sí intuían que formaban parte del cambio, y que querían pertenecer a él, aunque en esa instancia les haya tocado desandar la etapa como espectadores desprevenidos de una historia que muy poco tiempo después los tendría en el candelero, de allí la imperiosa necesidad de actualizarse.

Si bien el Edificio Plaza se había construido transitando los albores de la globalización, lo que vino años más tarde fueron señales de alerta en cuanto a que deberían implementar futuros cambios organizacionales, pues le serían necesarios para poder mantenerse en la industria.

«*Las publicaciones de arquitectura, construcción y de mangement, nos pusieron al alcance todos los sucesos que acontecían en desarrollos inmobiliarios y de gestión empresarial en distintos lugares del mundo en poco tiempo. Esto nos permitió observar la arquitectura que se generaba en otras ciudades, las nuevas realidades urbanas que se creaban para ser más competitivas. Era como proyectar en simultáneo observando las obras que surgían en las grandes urbes, de Argentina y de otros países, aunque estuviéramos en Tandil. Supimos observar que se estaba produciendo un cambio en los nuevos desarrollos inmobiliarios Premium en la imagen, su volumetría espacial, del diseño arquitectónico con roturas a los formatos muy lineales de los proyectos tradicionales de edificios de los años 60 a los 90*», detalla Guillermo.

¿Qué era lo que en verdad había pasado? Que se estaba saliendo del modelo sin exigencias de las construcciones gobernadas por la oferta. Una fotografía del Tandil de entre las décadas del 70 y 80, como hemos mostrado en este libro, revela una tipología del formato de edificios construidos como en una hoja de calcar, todos muy semejantes entre sí. Lo monótono y lo básico gobernaban el gusto. Pues bien: la globalización alteró esta estética uniforme de construcción porque, especialmente gracias a Internet, apareció la información y con ella un modelo de consumidor más formado, selectivo, exigente en los gustos, que buscaba un producto diferenciado, con mayor valor agregado, donde se competía por calidad. Algo parecido, para citar otro ejemplo, les empezó a ocurrir a los médicos con los pacientes: llegaban al consultorio y ya tenían una idea mucho más aproximada de la patología en cuestión, de los estudios que se podían realizar, es decir la información de la que se nutrían —que cruzaba todos los estratos de la comunidad— exigía, en este caso al médico, no cometer el error de dormirse en los laureles, de no actualizarse y de no seguir formándose.



Fachada iluminada del frente de Torres del Sol. La iluminación exterior entra a formar parte del proyecto e interactúa con la expresión del diseño.

Es decir, a partir del nuevo siglo, el XXI, la sartén había cambiado de poder de mando: ahora el mango lo tenía la demanda. En cuanto a lo que nos ocupa específicamente en este relato, hay que decir que este cambio también se empezaba a producir dentro de los edificios. Al otro lado del tapial que cerraba la obra a los ojos indiscretos, los Bértoli se disponían a ir de la miniatura de la maqueta a la inmensidad de lo real montados sobre cambios tecnológicos con nuevos sistemas constructivos, nuevos materiales, mejores instalaciones y condiciones de hábitat interior, de seguridad, de conectividad que se fueron creando para permitir una superior condición de solución arquitectónica. Había algo de intuición, pero también mucho de información: cada gurú profesional, cada líder mundial en gestión de negocios que visitaba la Argentina enunciaba las estrategias revolucionarias necesarias para anticiparse a las necesidades de los mercados y de los clientes a través de nuevas técnicas de negocios. En la arquitectura nacían las estrategias para «vender un producto inmobiliario» apelando a las últimas destrezas de marketing, predominantemente visual. Con toda su fuerza arrolladora, la tecnología de los nuevos productos invadía el mercado. Aparecían a todas luces en las grandes ciudades, como presencias no sólo inocultables sino construidas específicamente para dejarse ver: eran las grandes urbes proyectadas con sus nuevos rascacielos. El cambio urbano había dado una vuelta de tuerca ya para no regresar, porque en cierto sentido la arquitectura es un camino de ida, como toda cuestión que está en movimiento y en sintonía con la vanguardia. La idea de que la ciudad crecía, que no era un espejismo, estaba dada por el vitalismo omnipresente que impone la altura y, por ende, el progreso. Ahora, ¿todos los actores del desarrollo inmobiliario podían subirse a este cambio? La respuesta es monosilábica: No.

Guillermo y Oscar tienen claramente fijado aquel momento histórico en su memoria: «En lo nuestro observamos que la construcción de nuevos edificios estaba destinada a usuarios de niveles medio y alto de poder adquisitivo, que tenían como meta pertenecer a este cambio de época. Sin ser muy conscientes en ese momento de todo lo que implicaba este movimiento en todos los estamentos, pero sí posiblemente intuitivos y cargados de mucha información, encontramos la forma de proyectar un desarrollo inmobiliario, Torre del Sol enfocado fuertemente en lo que requería la sociedad en ese contexto y con una arquitectura siguiendo los cánones del posmodernismo.

“Es decir, a partir del nuevo siglo, el XXI, la sartén había cambiado de poder de mando: ahora el mango lo tenía la demanda”.

«En lo empresarial nos capacitamos para adaptarnos y transformar nuestra empresa a los nuevos vientos, y pudimos construir en función de lo que estaba pidiendo el mercado. Para nosotros, el resultado de este emprendimiento fue un antes y un después. Creemos haber realizado el primer producto inmobiliario de la ciudad que contenía mucho de este cambio cultural que vivíamos», acuerdan.

Veamos ahora lo que fue Torre del Sol por dentro y por fuera: de entrada reveló incorporaciones de varias «originalidades del momento», desde el diseño en sí mismo adecuado a la nueva arquitectura, en los avances tecnológicos innovadores, en los nuevos materiales, en las funcionalidades que cambiaron el confort de la forma de vivir en edificios de departamentos, en el arte y en la gestión del negocio, todos atributos que se supo ver, aprovechar y aplicar al proyecto, que resultaron parte fundamental del logro conseguido para este emprendimiento: convertirse en un ícono inmobiliario de la ciudad.

Tomamos al azar las principales prioridades con que se atacó el proyecto Torre del Sol. Como ya hemos señalado, quedó apuntada la decisión estratégica de valorar al máximo la ubicación. Seguían el deseo de un sector de la sociedad, muy pequeño pero visible, que buscaba y podía comprar un departamento en las condiciones anheladas. Esa burbuja de clientes quería estar muy cerca del centro, pero no en el mismo centro comercial. A poquitas pero definitivas cuadras de distancia para formalizar la compra. Un ejemplo podría ser Yrigoyen del 500 al 900. Los Bértoli, entonces, descubrieron la ubicación estratégica frente a la plaza, Chacabuco al 400, en buena parte como producto de las experiencias ocurridas durante la construcción del Edificio Plaza. Era una cuadra con mucho por hacer, con dos lotes vacíos y algunas propiedades muy viejas que desmerecían el lugar y que no habían sido aprovechadas. «¡Locación, locación!», se entusiasmaban los hermanos al concretar la compra del lote con dos fracciones.

La arquitectura del proyecto, un diseño innovador de su imagen visual (tenía que ser una imagen de edificio moderno, distinto, que provocara las ganas de pertenecer), en torre, con una volumetría exterior dotada de mucho movimiento y con balcones curvos que por primera vez se hacían en la ciudad, con lo cual rompían el cubismo tradicional de las imágenes de los edificios lugareños. Hacia arriba también seguían los cambios: una terraza intervenida con diseño de paredes curvas, con la intención de disimular el tanque de reserva de agua y la sala de máquinas del ascensor remataba el edificio generando una «imagen espacial» muy diferente para la época, más trabajada como una imagen escultórica. Era una tendencia arquitectónica del momento con un detalle nada menor: hasta ese momento en Tandil nadie la había hecho.



Terraza Social. Tratamiento con decoración atractiva diseñada para generar un nuevo espacio común y ser usada como espacio recreativo.

“ Creemos haber realizado el primer producto inmobiliario de la ciudad que contenía mucho de este cambio cultural que vivíamos”.



Terraza Social. Se mantuvo el hilo conductor de diseño con curvas en los bancos y pisos.



Club House. Cerámicas de pisos con productos de Venis Porcelanosa de España, innovadores para Argentina.

EL CONFORT COMO CLAVE

Era ostensible, aunque en plena construcción esta nueva forma espacial interna fuera inadvertida hasta por los propios trabajadores de la torre, el nuevo «confort» que nacía y cambiaría de ahí en más, la forma de habitar una vivienda/departamento para siempre a través de una innovación tecnológica. La carpintería hermética en PVC con el doble vidrio, la cual concretaba un paso hacia adelante para los propios hermanos Bértoli, quienes habían vendido originalmente los departamentos con carpintería exterior de madera tradicional (cedro), cortina de enrollar para el oscurecimiento del aventanamiento y vidrio simple, lo usual de esa época. Durante la construcción surgió en el mercado una nueva tecnología para las carpinterías exteriores, el PVC (inicialmente tecnología alemana, tanto la abertura como los herrajes) y el doble vidrio, DVH, que mejoraba el confort interior, era un sistema integral de aberturas que otorgaba 3 virtudes esenciales:

Una: el *«cierre hermético»* de las aberturas (esto es literal, no entraba el polvo por fuerte que soplara el viento, cosas que sucedían en todos los edificios de altura, ya sea que la carpintería fuera de madera, chapa o aluminio). Este tipo de carpintería estaba construido con un herraje en todo el perímetro de la abertura que permitía un cierre hermético. Con este sistema se podía dejar cerrado un departamento mucho tiempo y al volver encontrarlo tan limpio como el día que se lo dejó. Dos: la «insonoridad», sobre todo en una ciudad que cada vez más expresaba su caótica polifonía de ruidos (empezaban a ponerse de moda las alarmas, sumada a los bocinazos, sirenas de policías, de ambulancias, etc., todas estas cuestiones que provocaban el malestar del vecino que vivía en el centro. El sistema de insonoridad mitigó increíblemente los ruidos exteriores por el doble vidrio con cámara de aire sellada al vacío (DVH). Tres: la «aislación térmica», puesto que el DVH también reduce el consumo energético atenuando la trasmisión térmica producto de la cámara de aire.

Contra el prejuicio lugareño al desconocido PVC (que en toda Europa ya se venía usando remodelando las carpinterías exteriores de todos los hoteles, e induciendo por lo mismo a la mejor propaganda, el nuevo producto del PVC superó la prueba, la inicial (convocando al grupo de compradores para comunicarles el costo



adicional que significaba reemplazar el sistema viejo por el nuevo —sólo diferencias de costos del material de un producto con el otro— que fue rotundamente aceptado) y también la performance tecnológica que decreta el tiempo, donde no hubo ningún inconveniente, para quedar ya como una novedad totalmente configurada.

«¿Dónde estaba nuestra ganancia? —evocan retóricamente Oscar y Guillermo—. Nuestra ganancia iba a ser la innovación del producto colocado por primera vez en la ciudad. Quedamos tan conformes que a partir de este edificio todos nuestros proyectos fueron realizados con este tipo de carpintería exterior. ¡No más ruidos molestos y no más pérdidas de temperatura! Doble beneficio, a la 'salud y al económico' con el ahorro energético».

Una mejora funcional innovadora que agradó mucho a todos sus habitantes fue modificar la ubicación del volante o manija del comando de la grifería de la ducha que regula el funcionamiento del duchero a una posición no convencional. Lo habitual para la gran mayoría de las construcciones de ese momento era ubicarlas por debajo de la ducha, en el borde más angosto de la bañera. Los Bértoli lo modificaron ubicándolo en un lateral, en el borde más largo, para que cuando se accionen nadie se moje con el agua caliente o fría. *«Era todo muy simple, tuvo su costo de agregados de cañerías para su funcionamiento, pero se trató de una gran novedad que fue muy bien recibida y que la aplicamos siempre a partir de este edificio»*, puntualiza Guillermo. A su vez incorporaron otro avance tecnológico con la calefacción suministrada con calderas individuales con «doble rol», sanitario y de calefacción por radiadores. Antes lo usual era el termotanque o calefón para la instalación de agua sanitaria y la calefacción con calefactores o con radiadores pero con caldera central. Un sistema moderno de radiadores de aluminio que dejaba atrás los grandes elementos de aluminio fundido y las calderas centrales. En cuanto a la cerámica, fue importada de España con la última tecnología mundial para pisos y revestimientos, con lo cual se sumó un plus de elegancia y distinción a través de la marca Venis, del Grupo Porcelanosa, líder mundial en cerámicas. Como se infiere, aquí también intervenía el factor globalización, pues el grupo había decidido expandir a Sudamérica sus productos. Y no sólo eso: al ser la primera incursión del producto en un edificio argentino, un directivo español se acercó a Tandil al momento que los Bértoli agasajaron a todos los proveedores en el final de la obra. Ergo: la globalización también se hacía presente en carne y hueso.

Cuando Torre del Sol estuvo concluida, Guillermo y Oscar habían llegado a varias conclusiones: *«Realmente fue un salto estético y de calidad inusual para la época. Habíamos tenido una grata repercusión con el edificio anterior por agregar un estímulo emocional al observador o al habitante del edificio y lo repetimos en éste. Generamos nuevamente un plus diferencial, una escultura. Primer obra artística 'original' incorporada por nosotros a un edificio, el arte, la arquitectura y nuestra empresa, se articulaban definitivamente».*

El arte, en el caso puntual de Torre del Sol, tuvo en la figura del escultor Alejo Azcue una repercusión que ni él mismo imaginó. Como se ha escrito, sus manos dieron vida a dos calas esculpidas en chapa y acero sólo en la parte del pétalo que envuelve el órgano de la flor en forma de espiral. Fueron ubicadas en el frente, como escoltas al acceso del edificio, estas dos figuras decidieron en el habla popular el cambio de nombre de la torre. *«Las Calas»* habían llegado para no irse nunca más.

“Generamos nuevamente un plus diferencial, una escultura. Primer obra artística «original» incorporada por nosotros a un edificio, el arte, la arquitectura y nuestra empresa, se articulaban definitivamente”.

Edificio en torre de 9 pisos sobre nivel más un subsuelo, con una superficie de 3.460 m² construidos, con 25 unidades habitacionales, 11, 7 y 7 de 1, 2 y 3 dormitorios respectivamente.

El HOUSE Y LOS AMENITIES

¿Qué otras cuestiones innovadoras presentaba la torre? Entre los muchos detalles una nueva funcionalidad: las Bauleras. Al quedar en descubierto una nueva necesidad por parte de los propietarios, se precisaban lugares para almacenar. Los departamentos tenían pocos espacios para guardar y se le sumaba el consumo creciente. Normalmente las bauleras se realizaban de forma precaria en las cocheras. Los Bértoli crearon un espacio entre las bases del edificio y la Planta Baja y generaron una gran cantidad de bauleras privadas del tamaño promedio mayor a media habitación.

La frutilla del postre nació no sólo como una novedad de la propuesta sino bajo la seguridad de que a todo el mundo le gusta (o le gustaría, en caso de no tenerlo) la posibilidad de contar con un espacio de reunión con parrilla. El lugar del popular quincho en los fondos de una vivienda. Claro que este espacio ya tenía un nombre de por sí muy poco habituado al oído de la vecindad, además de que nadie lo había instrumentado en edificio alguno: el Club House, que se dispuso junto a la terraza social, en el corazón del piso 8 debido a las exuberantes vistas que desde allí se tienen de la Plaza Independencia, de las sierras y de la propia ciudad.

«Las Calas», entonces, fue el primero. Nacía el concepto de Amenities, es decir una palabra que bien puede en traducirse en «comodidad». Apareció durante los 90 en el lenguaje de los desarrollos inmobiliarios distinguidos y esa comodidad también entiende otros sinónimos que nos acercan a la sustancia de las Amenities: su etimología proviene del francés aménité, y éste del latín amoenitās, que alude a la amenidad, al concepto de lo ameno en clara intención de describir lo grato y lo placentero. Hay que decir que el concepto del placer, como punto de origen en tanto comodidad y deleite, empieza a jugar un papel muy importante en los desarrollos inmobiliarios. Cada Club House es proyectado tras una decisión arquitectónica para la socialización de las cualidades urbanas: pero a menudo lo que se piensa y se sueña en el papel no es lo que finalmente habrá de suceder en el acontecer de lo real, entre los propietarios de departamentos.

Si el intento de generar espacios de encuentros, de socialización entre vecinos fue la idea inicial con que se proyectó el Club House, a tal punto que se habían realizado dos parrillas para abastecer la demanda que en conjunto disfrutarían del espacio, hay que decir que ese pronóstico falló severamente. La empresa desconocía, porque de hecho nunca se había embarcado en un proyecto de semejante envergadura y con estas novedades de integración, los usos y costumbres al interior de los edificios, es decir los rituales que habrían cultivar los propietarios de los departamentos. Uno de ellos, que se replicaría después en todas las otras torres y edificios, es la renuncia a compartir esos espacios en común con sus vecinos. ¿Hay una explicación para este fenómeno de escasa sociabilidad en común dentro de cada torre? Sí, aunque subjetiva pero con una impronta de identidad muy tandilense, y la aportó el empresario «Jordi Muñoz (Ver Capítulo 13), que actualmente vive en Urbano Plaza, sin duda el proyecto más ambicioso que los Bértoli desarrollaron ya en 2018 en torno a la Plaza Independencia.

De todas maneras el Club House y su terraza social permitieron aportar confort a sus habitantes, así como aumentar el status del edificio. Fue una idea luminosa porque su uso como extensión del departamento se convirtió en un servicio extra muy aceptado por todos. O sea, paradojalmente que los vecinos prefirieran no interactuar entre ellos derivó en un acierto notable: que las reuniones familiares de mucha gente se realizaran en el mismo edificio donde vivían, pero en otro espacio social fuera de su unidad y sin perturbar la tranquilidad de nadie. Esta cuestión propició una evolución en el confort pero también desató un problema impensado que debía resolverse: la convivencia para su uso. Así, el conflicto se zanjó con una suerte de estatuto basado en reglas claras acerca de lo que se podía y no se podía hacer. Un *«decálogo de civilidad»* con el objeto de que el Club House no se convirtiera en una tortura para los convecinos. ¿Cómo se extendió esta dinámica de uso de los espacios en común a lo largo de los muchos Club House construidos por los Bértoli?



El hilo conductor de las curvas del proyecto se mantiene en el diseño de los escalones en la Planta Baja del Edificio.

“Nacía el concepto de Amenities, es decir una palabra que bien puede en traducirse en «comodidad»”.

En realidad, se debió modular la sintonía fina del reglamento con el resultado consabido: el uso esporádico del espacio por las restricciones que el mismo consorcio había impuesto. Así y todo, el tiempo acomoda las cosas y también los usos y sus aplicaciones, desterrando el exceso y los abusos, por lo tanto cada Club House (nombre que luego será cambiado por el de Espacio Gourmet) encontrará su punto de equilibrio hasta ser, en términos generales, muy demandado.

También se registraron otros avances tecnológicos como los ascensores de altísima calidad para el país, importados de España, marca Orona, el ya conocido portero visor y varios pequeños detalles de diseño en todo su conjunto que fueron recibidos con mucha satisfacción por sus propietarios y toda la gente que los pudo observar.

Una vez más los Bértoli aluden al detalle como la marca registrada de la empresa: «No dejamos pasar el estudio de los detalles que sabíamos era lo que nos destacaba competitivamente. Internamente incorporamos por primera vez una decoradora al equipo, Patricia Ortiz, acompañada de una paisajista, Ana González Montaner, todo un desafío que tuvo sus frutos en mejores terminaciones. Si analizamos el momento realmente tuvimos una apertura mental para ceder la decoración que hacíamos nosotros sin tener especialidad, a profesionales con conocimientos que sumaron con creces el producto final.

«La integración al equipo de profesionales de la decoración de interiores y paisajismo, sumó nuevos conocimientos en temas específicos de la estética, fueron fundamentales a la hora de elegir e incorporar nuevos materiales de terminaciones, a elegir donde marcar el

TESTIMONIO

PATRICIA ORTIZ

DECORADORA

«Generacionalmente soy de la primera camada de los decoradores. Llegué de Olavarría en el 87 y podría decir que soy una vieja decoradora de Tandil. En esa época estaban Carlitos Figueroa y Javier Trueba. Empecé a trabajar con los Bértoli en la primera torre que hicieron y nunca supe quién me recomendó. Arranqué con 'Las Calas', seguí en el edificio de calle Pinto, en Los Naranjos, Alem Suites y en Urbano. Trabajé pensando siempre que todo lo que hacíamos tenía mucho de innovación de los materiales, de elementos y una situación de torre que en Tandil no había. Se generó algo nuevo, con efectos de luz, es decir, mucho trabajo y las calas del escultor Azcue con que se identificó el edificio validaron ese refrán de que si la gente habla es porque algo llama la atención.

«Siempre me gustó de los Bértoli eso de romper con lo establecido, con lo común y lo normal. Y a eso siempre me sumé porque me encanta, y me encanta que me hayan dado esa posibilidad. Como decoradora en esos edificios donde intervine se cumplió mi idea de que los espacios tienen que sumar, y desde mi óptica tienen que tener una lectura que se corresponda con un hilo conductor, es decir que todos los espacios, desde el frente hasta que terminás y llegás al departamento, tengan un hilo que lo conduzca. Eso alude a materiales, a estructuras, colores, texturas, a la luz. Trabajé con todo eso en cada uno de los edificios, tanto en los espacios comunes como en los espacios privados. Y basta mirar las fotos de Instagram de esos lugares para corroborar la presencia del hilo conductor al que se llega por la textura, la calidez y ciertos materiales nobles que hacen del espacio lo mejor. Eso es lo que más busco de los lugares donde intervengo. Creo que Urbano fue un espacio en el que logramos todo lo que queríamos hacer, y la verdad es que los Bértoli me dejaron hacer mucho en ese edificio. Nos conocemos, les he hecho sus propias casas, con lo cual hay una confianza que permite hacer y crear, más allá de que en el medio hay veinte propuestas, nunca nada es lo primero. En este medio estamos acostumbrados a trabajar así, absolutamente en equipo, y es así hasta que llegamos a un buen final. En la medida que fueron avanzando, los Bértoli fueron poniéndole una impronta diferente a los lugares y les fueron dando una mayor importancia a cada elemento que se usaba en un determinado espacio, desde un placar a la elección de un color, por mínimo que fuera. Fui la primera decoradora que trabajé con ellos y esa evolución fue sumando belleza a los proyectos y revalorizando los desarrollos desde el aspecto inmobiliario. En todos los edificios trabajé desde el principio y es lo que hago a diario, trabajo junto al arquitecto haciendo todo: la imagen exterior e interior».

énfasis/foco de los detalles que querían destacar, en definitiva generó una mejora sustancial en las terminaciones visuales que nos llenó de satisfacción. Fue una decisión que nunca abandonaríamos.

«A partir de este edificio siempre integramos un decorador al emprendimiento desde los primeros meses de obra de manera de adelantar la línea decorativa y consensuarla con la toma de decisiones del proyecto».

El arquitecto Jorge Álvarez Lunghi, en su recordado programa de televisión «Sitios para vivir», que se transmitía por el canal 2 de la señal de cable Cerrovisión, entrevió lo que realmente significaba Torre del Sol: *«Estamos frente una obra de excelencia donde se está apuntando a todos los detalles, a la calidad de terminaciones, revestimientos, de tecnología incorporada que por ahí no vemos pero que está y que uno la va a ir descubriendo a medida que usa el edificio».*[11] Álvarez Lunghi, en un fragmento del programa dio en la tecla sobre la sustancia del dúo que había tenido a cargo la realización del proyecto: *«Se ha dado la feliz coincidencia de que hay un arquitecto que se supone que sabe un poco más de diseño y un ingeniero que se supone que sabe un poco más de obra, y que además son hermanos, y los frutos están a la vista»,*[12] enunció.

Concluido y entregado en el año 2001 la verdad se imponía con la misma potencia con que Torre del Sol, «Las Calas» para todo el mundo, se elevaba en mitad de la calle Chacabuco: los hermanos Bértoli habían creado un edificio emblemático para la ciudad, disruptivo para la época y que hoy permanece con su prestigio inmutable veinte años después de haber sido construido.

Hay una imagen que se recuerda, que está en la memoria de centenares de vecinos, en aquellos días de fines del año 2000: una intervención de la empresa sobre la fachada de la Torre del Sol en construcción deseándole a los tandilenses una feliz entrada en el siglo XXI. Era una leyenda en formato de gigantografía que revelaba una publicidad institucional de los Bértoli dispuesta en forma vertical a lo alto de toda la torre.

A pesar de lo que se venía —la debacle de diciembre de 2001, el estallido social y el descalabro económico— y que ya había dado sus signos de alerta con el retiro de depósitos bancarios y el colapso financiero que había marcado la gestión del presidente Fernando De La Rúa y la renuncia de Carlos *«Chacho»* Álvarez, en abril de 2001 los Bértoli pudieron dar las hurras. Tal como lo habían prometido, ese mes terminaron y entregaron a sus propietarios los departamentos de Torre del Sol. Fue un día histórico para Oscar y Guillermo y para la empresa. Habían cumplido con su palabra en medio de un escenario económico que tendía a lo caótico, logrando surfear las dificultades, en un país que iba lentamente derechito al iceberg. Como Nietszche, ambos podían decir que lo que no te mata, te fortalece.



Intervención de la empresa sobre la fachada de la Torre del Sol en construcción deseándole a los tandilenses una feliz entrada en el siglo XXI



Oscar y Guillermo cortando la cinta e inaugurando el 22 de Abril de 2001 Torre del Sol ("Las Calas") con el detalle del ramo de calas tomadas a la cinta. El tercer emprendimiento de los hermanos culminado, que provocaría a partir de ese momento, el punto de inflexión como Empresa Desarrolladora Inmobiliaria y el nacimiento de la marca.

11 / 12 Programa «Sitios para vivir», Tandil, 2001, conducido por el Arq. Jorge Álvarez Lunghi.

LA BELLEZA PERECE EN LA VIDA PERO ES INMORTAL EN EL ARTE.
LEONARDO DA VINCI.

LA MARCA Y EL SOLAR



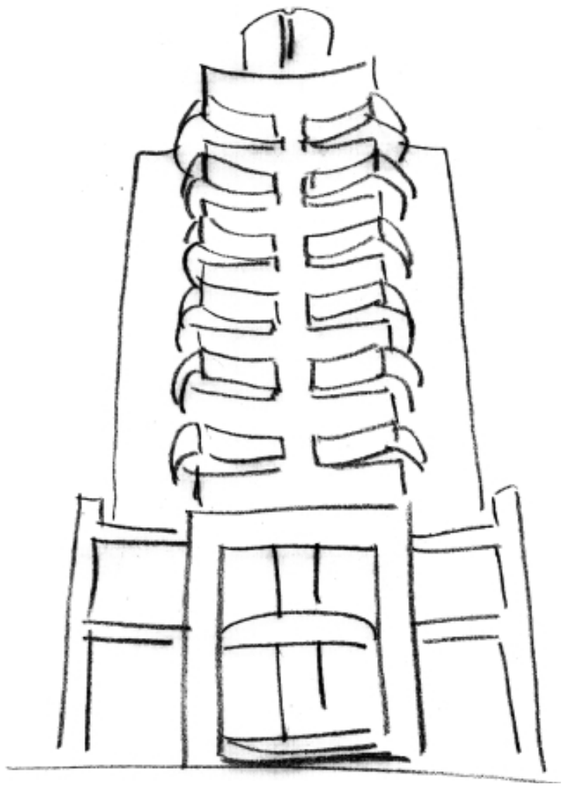


Buena parte de las teorías acerca de cómo se construye una marca naufragarían a la hora de pensar la manera en que Bértoli hizo la suya. No fue como resultado de un momento de súbita inspiración; a ninguna agencia de marketing se le encargó tan delicada tarea. No devino de un sueño, de una musa onírica ni de una sugerencia de algún amigo. Para decirlo con fundamento, la marca se fue haciendo con las obras. No sabemos cuántas computadoras le costó a Apple llegar a ser Apple, o cuántas zapatillas debió fabricar Nike para ser Nike. A menudo no hay recetas lógicas en la construcción de una marca. Como en las canciones, y esto es bien sabido por los cantautores, a veces aparece primero la melodía y luego la letra, o viceversa. Rara vez se da todo al unísono. En Bértoli la marca asoma como una consecuencia directa de las torres y los edificios. Es constitutiva del producto, no previa a él. Guillermo lo explica claramente: «Probablemente fue la suma de cumplimientos de promesas con el producto entregado, son cosas que ocurren dentro de cada persona, seguramente por ser el reflejo visual de un producto real.

«Realmente es difícil identificar el primer eslabón, fue sucediendo, fuimos aplicando a cada desarrollo una impronta, un estilo propio al diseño arquitectónico con muchos elementos novedosos para Tandil, que indudablemente se reconocía.

«Uno seguramente es el impacto urbano de la imagen del edificio. Siempre nos motivó estudiar y proyectar visuales novedosas y crearles personalidad, identidad. Esto no es para nosotros una estrategia, es la pasión por hacer buenos edificios. Otros fueron colocar productos nuevos, innovar en los materiales, estar en la última tecnología que aparecía en los mercados y se pudiera aplicar, y siempre, muchos detalles en las terminaciones.

«Pero fundamentalmente fuimos cumpliendo con nuestras promesas en tiempos difíciles que nos permitió conseguir confianza en nuestros clientes».



Boceto inicial del proyecto que marca claramente el cambio de funcionalidad entre oficinas y residencias pretendido.



Obra terminada donde se observa el protagonismo del panel cóncavo y las curvas de los balcones.

Estos conceptos son pertinentes para afirmar que al momento en que la empresa proyectó su tercer edificio en torno a la Plaza Independencia, la marca Bértoli ya tenía su propia sustancia y se había instalado en el imaginario social como una certidumbre, precisamente, como una empresa «en la que se podía confiar». Por otro lado apareció la marca como discurso visual: la sola imagen de los edificios con su sello original produjo el impacto clave que termina imponiendo una marca.

Torre del Sol les había creado un punto de inflexión como desarrolladora inmobiliaria, un quiebre, un antes y un después y también un desafío ulterior: cómo seguir hacia adelante. Ya sabían lo que querían ser, como si *«Las Calas»* hubiera representado la confirmación de un destino. Habían recibido el impulso de la energía y la confianza en sí mismos, y en pos de consolidar ese primer gran logro y la identidad de la empresa habían tomado una decisión táctica no muy usual: renunciar a una ganancia rápida, colocar los departamentos de alta calidad pero a precios accesibles y así apostar a ese gran ordenador que es el tiempo para terminar de delinear la empresa. Todavía estaban muy lejos de imaginar cómo iban a funcionar las obras en el plano simbólico de sus clientes. Se hallaban a años luz de concebir, a una distancia remota y por lo tanto imposible de discernir y de prever, que dentro de algunos años el apellido de aquel padre protesista iba a funcionar como un sello de identidad, como un signo de pertenencia, pues aludiría a la íntima vivencia del hogar y de la propiedad, bajo el impensado aforismo que trascendería las leyes del marketing y que funcionaría en el código subjetivo pero elocuente de la valoración personal, de la reputación y el prestigio: «Yo vivo en un Bértoli». Ese silogismo pertenecía en aquellos días de 2001 al ámbito de la ciencia ficción. Es cierto que habían puesto un mojón en la nueva arquitectura de la ciudad, donde el término «alta gama» era por sí indicativo de un concepto, pero lo que en ese momento los hermanos tenían en la cabeza era poner en marcha el próximo proyecto. Y hallar el lugar para llevarlo adelante. No debieron caminar demasiado para encontrarlo. A 250 metros de *«Las Calas»*, en dirección oblicua si se

“Yo vivo en un Bértoli”.

cruzaba la plaza por su interior, lateralmente, sin respetar el trazado que delimitaban las veredas, es decir yendo desde Chacabuco hasta Pinto, siguiendo el sinuoso recorrido que se perfila entre los canteros y los senderitos de tierra que habían ido trazando los caminantes a lo largo de los años, este devenir finalizaba unos metros antes de la parada de taxis donde se floreaba el taxista Cerdeira en animosos diálogos con el arquero Roberto *«Tato»* Medina, dueño del kiosco de diarios y revistas que ocupaba el vértice de Rodríguez y Pinto. Sus pasos, entonces, concluyeron de cara a la fachada de un inmueble elegantísimo que había albergado a la Cooperativa de Seguros El Centinela. Durante más de medio siglo la calle Pinto, a lo largo de dos cuadras en línea recta, había exhibido tres emblemas arquitectónicos: el Hotel Palace, el Banco Nación y entre ambos y a metros de él, la hermosa casona de El Centinela. Luego los hermanos Bértoli debieron cruzar la calle para asomarse al aciago rostro de la derrota, una de las tantas calamidades que habían ocurrido en el mundo empresario del Tandil de principios del siglo XXI, entre el tequila y la globalización: a la quiebra del Banco Comercial había que sumarle el naufragio de la cooperativa de seguros, una de las más emblemáticas de la ciudad junto a La Tandilense, no quebrada pero casi, en agonía, y finalmente absorbida por una multinacional foránea. Lo del Centinela era una derrota empresarial, es cierto, pero también tocaba otras fibras que aludían a la sentimentalidad local, porque las que se hundían sin remedio eran empresas de neto cuño serrano. La belleza del inmueble contrastaba con su fúnebre presente en aquellos días de marzo de 2000. Se estaba arribando al final de su historia con la subasta judicial de lo que había sido la playa de estacionamiento de la firma, es decir la liquidación final de la cooperativa. Había nostalgia y también desazón y un sesgo de duda acerca de cómo terminaría la subasta: anteriormente se había intentado el remate de su Casa Central, el inmueble lindante a este lote, pero sin éxito

porque no se había llegado a la base solicitada.

Como en todo remate lo que vale es la información. Había una que era pública y obvia para los Bértoli: el industrial Alberto Tazza, fundador de la fábrica de calefactores CTZ, tenía interés en el lote porque, sencillamente, era lindero a la propiedad que recientemente había adquirido, la excasa de Gramuglia. Había revelado la intención de compra unos meses atrás al participar del fallido remate de la Casa Central, por lo cual —con la idea de quedarse con las dos propiedades— asomaba como el candidato más firme con que deberían lidiar en la puja. El lote estaba al medio de la propiedad de Tazza, por lo tanto los Bértoli no tenían demasiadas expectativas de quedarse con el terreno. A sabiendas de que el rematador los estaban esperando, los hermanos tomaron una decisión estratégica: no participar de cuerpo presente en la subasta. Era una forma de señalarse como no interesados en el lote y así tratar de impedir la suba del precio, método que se replicaría años después en el lote de Torre Maipú. Aquí aparece en esta historia el nombre del contador Luis Lauge, gran amigo de Oscar y Guillermo, y el profesional que les llevó los asuntos contables desde los inicios hasta la fecha, es decir un hombre de máxima confianza. Lauge fue la voz, el bolsillo y el corazón de los Bértoli. Llegó a la subasta judicial con un monto máximo a ofertar definido y la suerte estuvo a su favor: Tazza lo corrió hasta el 40% más del valor base del remate. El contador tenía la orden precisa de llegar hasta el 50% y ahí plantarse a todo o nada. Pero Tazza se fue al mazo antes, en una jugada un poco incomprensible, a tal punto que el rumor entre bambalinas fue que el industrial había llevado en su billetera un escaso efectivo para el anticipo legal. Lo cierto es que ese día, cuando el rematador bajó el martillo y los Bértoli, que habían tomado la subasta prácticamente sin ninguna expectativa de poder ganarla, se hicieron del predio que por años sirvió como playa de estacionamiento de El Centinela, ese día, entonces, empezaba a nacer el Edificio Solar de Pinto. Era un nuevo negocio inmobiliario que también aparecía como el cierre de otro abrazo, además del abrazo que Oscar y Guillermo se dieron con su contador de toda la vida al final del remate, el abrazo que acababan de cerrar los hermanos Bértoli sobre uno de los flancos más sensibles de la plaza, en Pinto 544, el tercer desarrollo inmobiliario sobre la Plaza Independencia.

«SOLUM» DE PINTO

Bien mirada, nunca una ubicación miente. El lote de Pinto se trataba, pues, de un lote poseedor de dos verdades incontrastables: las medidas no eran su atributo ni su fortaleza, pero sí lo era su privilegiada ubicación. Los Bértoli seguían a rajatabla el precepto del arquitecto César Pelli: «Los edificios deben ser coherentes con el lugar porque quedan allí para toda la vida». Ese principio rector también se proyectó para el Solar de Pinto. En la elección del nombre se privilegió la ubicación, es decir la calle. En cuanto al «solar», un término muy en boga en otras épocas, se tomó su acepción: «solum», equivalente a suelo en latín. Así se llegó a lo más difícil: la síntesis que identificara el futuro edificio y a partir de ella se pensó el proyecto. Un diseño mixto, de oficinas más residencias, dado que una normativa municipal así lo exigía para obtener el máximo aprovechamiento de metros cuadrados a construir en función de la superficie del lote. La otra clave tenía que ver con su estética: lograr un diseño de edificio distinguido y moderno, a instancias también del lugar donde se lo levantaría: frente a la plaza principal, es decir que naturalmente producía un compromiso urbano con la ciudad por el impacto visual que iba a implicar su implantación. Se caminaba sobre una línea fina: el edificio tenía un horizonte visual espléndido, con la plaza y las sierras por delante, pero el desafío era congeniar esa idea en los dos públicos: en el cliente que iba comprar los departamentos y, naturalmente, en la vecindad, el llamado público espectador. Con un frente escaso (14,90 metros), que no permitía la torre, se diseñó un edificio entre medianeras pero con «apariencias de edificio torre». Para lograrlo se buscó generar en su frente un juego de volúmenes que aportaran movimiento y perspectiva a través de distintas curvaturas de sus planos. Para recrear la imagen de torre se separaron los volúmenes del frente. Los balcones fueron el

TESTIMONIO

LUIS LAUGE

ASESOR CONTABLE Y CLIENTE

«Soy amigo de Oscar y Guillermo desde el colegio secundario, desde los 14 años en que nació una amistad que perdura hasta hoy. Empecé siendo el contador de ellos desde su inicios, pero más que el contador diría el amigo, el que leíamos cosas juntos y así seguimos. Charlábamos de sus proyectos, los acompañé siempre y hoy sigo estando. Hicieron un largo recorrido que no fue sencillo, como de afuera se puede ver. Hubo mucho esfuerzo, tiempo e inteligencia para hacer las cosas. En los 90 tomaron la decisión de hacer su propio camino con su primer edificio, América y ya no pararon más. Son una sociedad perfecta de acuerdo a sus profesiones. Guillermo es ingeniero, un planificador por excelencia; Oscar es arquitecto, está más por la sensibilidad, la belleza. La mezcla entre los dos funcionó perfectamente. Uno estaba por la calidad técnica del edificio y el otro por la calidad visual, y en medio de eso gestionaron muy bien la ecuación comercial. Además siguieron siempre su camino, tuvieron oportunidad de hacer otras cosas, con propuestas que les realizaron, pero siempre siguieron en lo suyo. Y más que nada ganaron un gran nombre porque siempre cumplieron. Trabajaron muy sobre firme y lograron una confiabilidad muy importante, cuando en los inicios nada era tan simple.

«El cumplimiento fue la llave de su éxito, y luego la calidad y el estilo Premium que lograron. Profesionalmente me han dado una gran libertad para trabajar. En sus inicios les aconsejé que hicieran una sociedad de hecho entre los dos, y al poco tiempo, cuando comenzaron a crecer, que formalizaran una S.A., que es Bértoli S.A. y que continuaron adelante mientras iban construyendo un edificio y empezando otro. Cuando se dio la oportunidad de que hicieran dos edificios al mismo tiempo, en ese momento aconsejé una nueva sociedad, DEINBER S.A. para no mezclar ambas obras. Y se siguió con las dos sociedades de allí en adelante. Lo positivo de este sistema es que los clientes advierten que se continúa con la misma sociedad quien es responsable de la construcción del edificio y de su entrega, generando lo más importante en la construcción que es la confianza. Hacer las cosas bien, como hizo la familia Bértoli, es la clave del merecido éxito logrado».

“Los edificios deben ser coherentes con el lugar porque quedan allí para toda la vida”.

César Pelli.

detalle que dio la personalidad a la fachada y al volumen del edificio. En definitiva fue una construcción de 2.100 m², compuesta por 3 oficinas, 11 residencias, (distribuidas en 5 semipisos de 2 dormitorios y 1 piso de 3 dormitorios) y un Club House, todo en 8 pisos, más las bauleras, estacionamientos y cocheras.

Con «Las Calas» casi concluido en febrero de 2001 se lanzó el desarrollo del Edificio Solar de Pinto. Se hizo fundando una paradoja: el momento empresario era el ideal para los Bértoli, por todo el empuje que había significado la Torre del Sol, pero no así el contexto político y económico del país. Con una economía en recesión y una lenta pero inexorable marcha a la hecatombe de diciembre de 2001, el impulso de «Las Calas» permitió hacer posible lo imposible: la venta de unidades al pozo en una coyuntura tan adversa. Se comunicó el proyecto, se difundieron sus virtudes, se integraron clientes que creyeron en la propuesta y se logró comercializar un 50% de las unidades, prácticamente un milagro comercial en medio de un escenario económico y financiero tan complicado. Así, en septiembre de 2001, es decir tres meses antes de la debacle que terminó con la renuncia del presidente De la Rúa y el estallido social que dejó 34 muertos, comenzó la construcción del Solar de Pinto. Casi una utopía para un país al que le esperaba un abismo de corralitos y corralones, al grito de que se vayan todos.

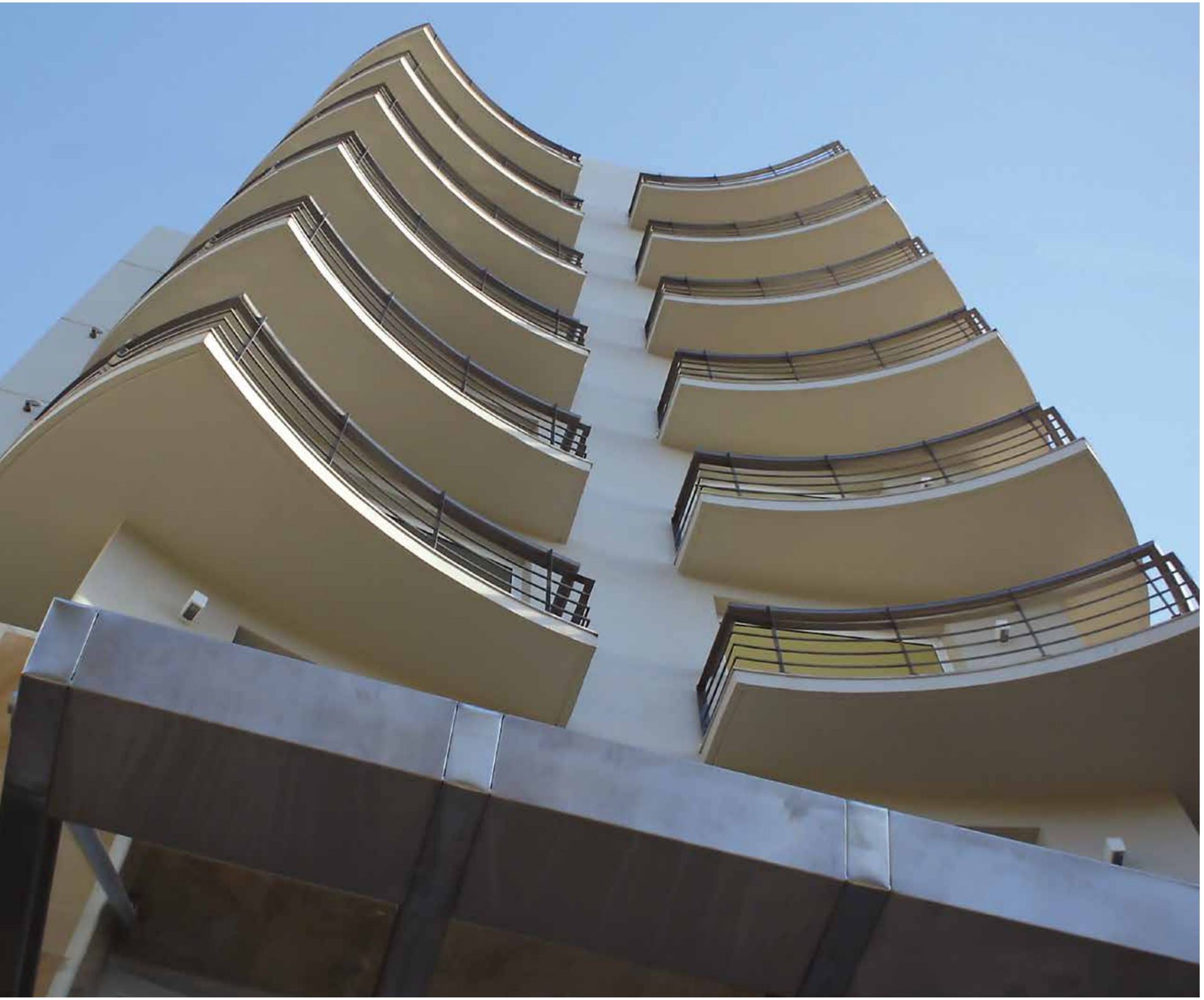
Luego de los cinco presidentes en una semana, de la pesificación de los depósitos en dólares, el proceso de desarme del corralito tuvo muchas facetas, pero hubo «una» que involucró a la industria de la construcción y les dio a los Bértoli una nueva oportunidad. El dinero acorralado se podía utilizar para comprar propiedades en construcción. El comprador utilizaba el dinero cautivo y el vendedor podía retirarlo en efectivo. Era una chance y para tomarla los Bértoli debieron gestar a toda velocidad el registro de un Plano de Subdivisión en «Pre» Horizontalidad y aprobarlo en el Registro de la Propiedad de la Provincia. Era una forma para que quedara «registrado oficialmente» el proyecto de la obra a construir en catastro de la Provincia de Buenos Aires, un documento técnico que exigían para liberar la transacción de los fondos retenidos en los bancos hacia la compraventa de los inmuebles.

«Era razonable porque nosotros llevábamos sólo 6 meses de obra y si queríamos, por ejemplo, hipotecar la construcción para un crédito, saltaba como un alerta esta inscripción en el Registro de la Propiedad. Nos movimos rápidamente, conseguimos el profesional de la agrimensura en la ciudad de La Plata y en menos de 30 días, en marzo de 2002, teníamos lo que necesitábamos, el Plano de la Pre horizontalidad Inscripto en Catastro Provincial. Por suerte teníamos todo en regla y logramos aprobarlo rápidamente. Y esta vez como dicen en los libros ‘transformamos una crisis en una oportunidad’ con las ventas del resto de unidades que nos quedaban, a través del pago con depósitos reprogramados por el BCRA a personas que habían quedado atrapados sus depósitos. Fuimos de las pocas empresas que posibilitaba acceder a esta operatoria del Banco Central —permitían sólo retirar depósitos para pagar a unidades en construcción— a los depositantes acorralados y retirar sus fondos», evocan Oscar y Guillermo acerca de aquellos días muy difíciles para todos.

Así, el proceso de obra se inició en 2002, en un contexto de insinuante mejoría, y ya en 2004 había una economía en estado de crecimiento continuado. El Edificio Solar de Pinto se inauguró el 6 de octubre de 2004. *«Abrazando la plaza»* fue la manera con la empresa describió la obra en una frase. El edificio fue disruptivo en sus formas, con una silueta muy dinámi-



El detalle de las curvas de los balcones abrazando a la plaza.



ca de escala agradable. Un panel curvo cóncavo en el frente con balcones que lo acompañan en sus formas curvas generaron una bahía a la plaza permitiendo magníficas visuales de 180º a las unidades. Al igual que los proyectos anteriores, se repitió el tratamiento en Planta Baja y el acceso al edificio. Un imponente pórtico de mármol dolomita y una marquesina de acero inoxidable y vidrio incrustada a media altura de sus columnas (con diseño muy moderno para la época), rompían las líneas curvas del frente y enmarcaban la escalera de acceso al edificio.

Un doble acceso independiente (a oficinas y residencias), solucionaba la distinta funcionalidad proyectada. El pórtico de dos pisos de altura (que unía la Planta Baja y Primer Piso) marcaba este cambio de funcionalidad en el proyecto con la transición de las oficinas a los 6 pisos de residencias. Todo el conjunto de elementos diseñados lograban la suntuosidad y la categoría pretendida.

Los complementos interiores novedosos aplicados en «Las Calas» se repetieron, pero en éste se agregó uno fundamental que cambiaría la forma de vivir. La posibilidad de «proyectar sin cortinas de enrollar exteriores» para el oscurecimiento. Es decir que con este sistema se retiraban para siempre los taparrollos que tantas molestias habían causado en los edificios por las típicas entradas de aire y tierra exterior (y lo peor, el desagradable uso por murciélagos como refugio). La oscuridad fue lograda con cortinas roller black out interiores, lo cual también se trató de una novedad.

Detalle del panel frontal curvo del frente, que junto a los balcones compusieron una fachada disruptiva por sus formas.



La estructura de la marquesina en Acero inoxidable en su izamiento a su posición final.

MARQUESINA Y CENTINELA

Tanto la realización y colocación del revestimiento en mármol dolomita en el pórtico como la marquesina en acero inoxidable fueron tareas con agotadores desafíos técnicos. Hugo Jarque en la marmolería y Daniel Delgado en la herrería resultaron centrales en el éxito de este trabajo. El alto costo de la marquesina en sí mismo revela la importancia del detalle, un gran detalle, en relación a su valor, a la delicada tarea de montarla y a la anécdota que resulta de ese valor. En el momento que la estaban colocando, un empleado de la empresa Bértoli, que acababa de comprar un Focus cero kilómetro, comentó azorado, en un tono que iba de la sorpresa a la perplejidad: «Pensar que subir esta marquesina es como colgar un Focus».

El Solar de Pinto repitió en su piso 8 el Club House con terraza social a la vez que mantuvo a la decora-

TESTIMONIO

ARQ. PABLO MARCILLA

CLIENTE

«Mi padre había estado viviendo de chico en Tandil y después volvió a Buenos Aires. En el año 95 yo estaba en Capital Federal ya recibido, ya teníamos nuestro primer hijo con mi señora y no nos sentíamos conformes con la calidad de vida que teníamos en la ciudad. Así surgió la posibilidad de venir a Tandil. Vinimos a modo de prueba, para ver si realmente nos acostumbrábamos a estar tan alejados de Buenos Aires. En ese sentido la distancia de Tandil con Capital Federal nos jugaba a favor. Llegamos en 1996, empecé a incursionar en distintos rubros, como el inmobiliario y el agropecuario, y nos adaptamos enseguida a la ciudad, nos trataron muy bien. Encontré una ciudad abierta y con cambios. Me conecté con Oscar y Guillermo cuando estaban haciendo el edificio de 'Las Calas'. Me llamó la atención el edificio, me presenté y fui a verlos. Ahí comencé mi contacto con ellos. Después, en el 99, cuando empezaron a construir el Solar de Pinto necesitaba un espacio donde trabajar, buscaba una oficina. Me gustó la oficina de la planta baja y ahí empezó nuestra relación comercial que dura hasta el día de hoy. De lo que observé en ellos, era que estaban haciendo algo distinto, una concepción de la arquitectura que no había en Tandil, que se esmeraban por generar una imagen en sus edificios y con el tiempo fueron creciendo e incorporando distintas cuestiones que los han hecho sobresalir. Eran cosas que quizá en Tandil no se veían o no interesaban y que ellos de a poco las fueron introduciendo. En 'Las Calas' por ejemplo, apareció el tema del Club House, que en verdad es algo muy cómodo poder hacer una reunión dentro del edificio pero no en tu departamento con tus amigos. Han marcado diferencias con lo que hoy en día se llaman amenities, es decir todo lo extra que van incorporando a la arquitectura para darle una mejor calidad de vida a las personas que vivan en el edificio.

«Y lo otro que han tenido en términos generales, incluso para el mercado de la ciudad, es que han llevado a cabo una buena calidad de construcción, por lo tanto el conjunto de lo que lograron ha sido muy positivo no sólo para los clientes sino para Tandil también. En la jerga de nuestra actividad se lo llama 'tablero', donde uno le dedica horas al diseño arquitectónico, entonces con los Bértoli entendés que hay ´tablero', hay tiempo y dedicación para que no sea un edificio más de la ciudad. Los edificios están bien pensados, funcionan bien. Son obras que tienen contenido, como cuando uno termina de leer un libro y se dice que valió la pena haberlo leído. Y lo otro importante que uno tiene en cuenta cuando acompaña comercialmente algún desarrollo de una empresa como la de Bértoli es la calidad humana y la respuesta que uno considera que puede llegar a tener cuando surgen problemas. Y eso es fundamental, porque ya sabemos que nos han tocado a todos en este país vivir épocas muy complicadas. Y Oscar y Guillermo siempre han respondido bien. Y las obras se han terminado, siempre».



Escultura mantenida en su lugar como una forma de preservar la memoria e historia de toda la gente de la ciudad que trabajó en la Cooperativa de Seguros El Centinela.

dora Patricia Ortiz y replicó la calidad y los cambios tecnológicos realizados en el anterior desarrollo, en aberturas, calefacción y cerámica de pisos y revestimientos. En la continuidad de incorporaciones de arte al proyecto se sumó una escultura de El Centinela, piedra emblemática de las sierras de Tandil e ícono de la compañía desaparecida realizada en acero y encontrada abandonada en el predio adquirido en la subasta judicial. «Nos pareció que dejarla en el lugar era una manera de preservar la memoria e historia de toda la gente que trabajó en una de las grandes empresas tandilenses que hoy ya no están», enfatizan Oscar y Guillermo. En la placa colocada se lee: *«En memoria a la Cooperativa de Seguros El Centinela se decidió conservar esta escultura en su lugar original, como un aporte a la preservación del patrimonio histórico de Tandil».*

En cuanto al edificio, resulta notable observar como aun en estos días, dieciséis años después de inaugurado, el público fotografía su estampa, tan protagonista de la plaza, con su forma señorial, su perfil y carácter, su gran impacto visual y un mínimo atisbo de posmodernidad que le brindó la singularidad de su estilo, pero sin quitarle la sobriedad del conjunto. El Solar de Pinto, además de todo lo expuesto, finalmente habría de albergar en su primer piso a las oficinas comerciales de la empresa que lo soñó y lo construyó.

Acceso distinguido y con impacto, conseguido a través del pórtico revestido en mármol dolomita, la marquesina en acero inoxidable y la escalera que eleva la primer planta.

NARANJO EN FLOR

**MI TRABAJO NO SE TRATA DE
«LA FORMA SIGUE A LA FUNCIÓN»,
SINO QUE «LA FORMA SIGA A LA BELLEZA»
O, MEJOR AÚN, LA FORMA SIGA LA FEMINIDAD.**

ARQ. OSCAR NIEMEYER.

Yrigoyen estaba ahí, como cumpliendo para los dos hermanos el ciclo del eterno retorno al paraíso de la infancia. O lo más cerca posible de tal edén. Estaba, la casona que habían mirado y que era propiedad de los hermanos Taboada, a unas siete cuadras de la casa natal donde ellos se habían criado. Estaba de la Avenida España para acá, para el lado del centro, donde Yrigoyen, como ya contamos, gusta de ofrecer cada uno de sus atributos. Para empezar, los naranjos. A la altura del 700, entre Mitre y Sarmiento, los naranjos son tan amargos como los árboles que le preceden. Nadie sabe, a ciencia cierta, a quién y por qué se le ocurrió esta versión del naranjo agrio, que el paladar rechaza en una primera instancia pero acepta en una segunda: cuando el naranjo viene en un frasco ya convertido en la delicia de los dulces de la abuela.

En mayo de 2003 Tandil empezaba a vivir, como el resto del país, un año bisagra. Había asumido la presidencia Néstor Kirchner y por 280 votos Miguel Lunghi se iba a convertir en el intendente de la ciudad. Dos ciclos en paralelo —la recuperación económica de la Argentina y una idea de ciudad inserta en la aldea global que dejaba en el pasado el acotado marco vecinalista del zanatellismo— eran el contexto político con que la empresa iniciaba su primera gran ola de crecimiento que abarcaría los próximos cinco emprendimientos con la friolera de 22.000 metros cuadrados construidos. Si con viento en contra los Bértoli habían remado no sólo para mantenerse a flote sino para seguir construyendo en medio de la adversidad, con el famoso viento de cola empezaba un ciclo provechoso con un punto de inicio, precisamente, sobre la calle Yrigoyen: la Torre los Naranjos.

Como siempre ocurre, distintos factores se conciliaron para crear ese nuevo clima de negocios, tan propicio, sobre todo, a la hora de las inversiones. El nunca desmentido apotegma de que no hay nada más cobarde que el dinero, tuvo, debido a la aversión que todavía despertaban los bancos tras el blindaje de sus corralones, una derivación lógica: aquellos vecinos que tenían ahorros miraron a la construcción y a los negocios inmobiliarios como el destino más seguro donde invertirlos. Era ir hacia el ladrillo o hacia el dólar. Nunca a los bancos.

Además había llegado el boom de los comodities: la soja, el girasol, el maíz y el trigo duplicaban su precio, lo que auguraba para el campo su época dorada, y hacia dentro se palpitaba un repunte del ahorro e inversión con máximos históricos y acumulación de reservas por superávit de la balanza comercial. Dentro de esta mejora, uno de los primeros rubros económicos que comenzó a evolucionar fue el del mercado inmobiliario. En las capitales del país empezaron a verse gran cantidad de nuevos edificios en construcción, fenómeno que había comenzado a instalarse un año después de la crisis económica desatada en el 2001.

Las prósperas 500 mil hectáreas del partido de Tandil pusieron otra vez sobre la mesa a un jugador de grandes ligas, que por su matriz conservadora está siempre dispuesto a la inversión sobre seguro en cuanto a reserva de valor: el campo. Había precios bajos en dólares para construir, el campo con excedentes y los inversores que no querían volver a los bancos. Todo cerraba a la manera de un combo ideal para enfrentar el desafío del crecimiento. ¿Qué tenían entonces los Bértoli para ofrecer? Sentían que ya disponían de una empresa sólida, con experiencia, confiable y lanzada a la evolución, posicionada en la ciudad para ser una opción válida en la gestión de obras de envergadura, edificios de alta gama. Y de acuerdo a todos los datos que arrojaba la macro economía y el clima social imperante, también presentían que el mercado pediría crecer fuertemente. Por otra parte un *«gran momento»* en economía o un *«momento exacto»* no existen. Son procesos que se van encadenando hasta lograr el círculo virtuoso. Los Bértoli sentían que ya podían empezar a jugar en otra liga, en la liga soñada. Lo

“Un gran momento en economía o un momento exacto no existen”.

Fachada del edificio contrastando el protagonismo de las curvas de los balcones sobre la columna central recta que remata en una corona de alto impacto.

soñado, yendo de la dialéctica al acto, también irrumpía en la ciudad bajo la idea del Tandil soñado que proponía la nueva gestión comunal, donde se señalaba como un aspecto crucial la polea de crecimiento que forjaría la mancomunión de los sectores público y privado. Lo cierto es que los Bértoli estaban listos para el desafío: *«Los desarrollos inmobiliarios son siempre riesgosos, la construcción en sí misma lo es, son trabajos de largo aliento y siempre navegando sobre aguas turbulentas, por nuestra Argentina, por eso cuando la escala pasa a los tamaños que nosotros construimos se corre un mayor riesgo y muchas empresas quedan en el camino.*

«Asumimos la entrada a esta nueva liga sin temor, seguros, porque veníamos con bases sólidas empresariales, logradas y trabajadas durante la primera década que nos brindó la confianza. Fueron diez años donde adquirimos mucha experiencia, que nos permitió cristalizar nuestra 'columna vertebral empresaria', de capital y conocimientos, que sostendría y apalancaría el crecimiento continuado de los últimos 20 años», recuerdan.

En eso estaban pensando Oscar y Guillermo cuando dieron con la antigua casa de los hermanos Torres Taboada. El lugar había funcionado como vivienda y en su momento también como una conocida fábrica de los equipos de calefacción Blitan.

Ambos contaron mentalmente las cuadras que separaban ese lote del centro. Era un lote inicial y excepcional de 23 por 65 metros, que ampliarían pocos meses después, uno de esos lotes que los actores del mundo inmobiliario saben que ya prácticamente casi no existen porque reúne los dos atributos mágicos: el tamaño y la ubicación. Estaba allí, en una calle de una belleza sin par, que pareció inventarse a sí misma a partir de sus míticos adoquines, lo que le confiere un valor identitario y patrimonial, sus espaciosas veredas, sus plantaciones de naranjos, el aire quieto impregnado del aroma de la flor de azahar blanca del naranjo y los frutos que le dan el color, y su increíble condición geográfica existencial, por decirlo así: una calle cercanísima del centro pero con un muy escaso mo-



Casa de la familia Taboada sobre calle Yrigoyen al 700. En ese lote se levantó la Torre de los Naranjos.



Render definitivo en Junio 2004, con 13 pisos de residencia.

vimiento comercial. Este fue el detalle que no podía pasar inadvertido para los Bértoli, porque apuntaba directamente al paladar del público que buscaban. Es probable que en ningún lugar del mundo, un terreno que está ubicado a menos de cuatro cuadras del microcentro se lo considere fuera de ese círculo, pero así son las cosas en Tandil. Ergo: así lo percibieron y no se equivocaban. Y con esta certeza crearon, a los fines de la venta, una suerte de original silogismo basado en la percepción de que los vecinos que allí vivieran se iban a sentir «lejos» del mundanal ruido del centro, del tránsito caótico, de la circulación de los peatones y del karma del estacionamiento. Lo que parecía tener la fuerza de un slogan decía textualmente: «Viví cerca del centro, sentite lejos». El nombre, naturalmente, surgió de la asociación entre la identidad de la calle, los naranjos y lo que allí empezaría a construirse: la imponente torre que configuraba el quinto desarrollo inmobiliario de la empresa.

DILEMA: ARQUITECTURA Y NEGOCIO

Una de las más celebres sentencias del filósofo alemán Max Weber está dedicada a la moral de la política, o mejor dicho a cómo debe actuar el político, qué camino elegir frente al límite que impone el encuentro con una encrucijada. Enuncia que en algún momento de la vida, un político tiene que optar entre la ética de la convicción o la moral de la responsabilidad. Es decir, su convicción (la íntima convicción de la que hablan los jueces en sus sentencias) lo obliga a elegir por sus principios, por la verdad, por su código de principios; pero la ética de la responsabilidad, al momento de la decisión y como fundamento de su elección, tiene por objeto evaluar la consecuencia de la acción. Es un dilema del que prácticamente ningún político sale indemne, y mucho menos un político a cargo de la gestión de gobierno.

¿Hay dilemas en los arquitectos con la arquitectura y el contexto en el que trabajan? Claro que los hay, aunque

“Viví cerca del centro, sentite lejos”.

generalmente no se aludan solapadamente a ellos, o, lo cual también es probable, el dilema —que puede ser urbano, paisajístico, de impacto visual negativo, etc.— se lo subestime, esconda, o directamente no aparezca como un estado de conciencia. Tal vez Weber sólo pensó la encrucijada más cruda desde el plano de las relaciones humanas y el poder, que es la sustancia de la política, pero la arquitectura trabaja sobre el rostro de la ciudad. Ese es su púlpito y su templo. Los arquitectos modelan la cara de las ciudades, esculpen sus facciones en la minoría de los casos (puesto que la acción de esculpir es sacar un material de otro, reducirlo, por ejemplo de una piedra); por lo general agregan, suman, levantan, modelan, construyen sobre lo construido, o sobre las ruinas de lo construido, pero indefectiblemente lo que hacen va a quedar allí. Apelando una vez más a la cobardía del ejemplo, podemos citar el llamado «silo del Dique», un adefesio de chapa que fue levantado hace más de veinte años en torno al paseo acuático por excelencia de Tandil, con la idea de hacer de esa especie de plato volador de mampostería una confitería bailable. Nunca lo llegó a ser, pero ahí quedó para la posteridad de los tiempos. El dueño del terreno (y del mamotreto) pide una fortuna porque el lote sencillamente está en una zona de alta cotización inmobiliaria. Ahora bien, ¿qué profesional, si lo hubo, como creemos, le colocó al pie del plano su firma a semejante engendro? ¿Cuál es la responsabilidad del otro profesional que autorizó la construcción desde Obras Públicas del Municipio? Detengámonos en el autor de la criatura. Resulta evidente que si lo hizo, al estampar su ignoto autógrafo, no se le planteó o pasó por alto el dilema indesmentible: que el inefable esperpento iba a provocar un impacto visual ya no sólo negativo, sino del más explícito rechazo en la comunidad, pues no sólo afeó un paseo tradicional, sino que ignoró olímpicamente cierta ley tácita que hace al cuidado más básico de la piel de la ciudad, a la protección de sus paseos y a la innegociable defensa del paisaje urbano. Weber diría que para el caso la ética de las convicciones de este constructor fue su bolsillo, que estuvo por delante de lo que debería haber sido la moral de su responsabilidad.

Hay también otros dilemas en la arquitectura que a menudo están presentes (y omnipresentes) a la hora de proyectar una obra. El más usual es que el arquitecto muchas veces debe elegir entre el negocio y la arquitectura, sobre todo cuando forma parte de una empresa que se dedica los desarrollos inmobiliarios, es decir que abre y cierra todo el círculo de la obra proyectada, incluida la gestión comercial. Es un debate al que suponemos de naturaleza íntima, primero, con la propia mismidad del que concibe una idea, la piensa, la comparte con el equipo, la dibuja en el plano, y luego la proyecta al mundo de lo real.

Los Bértoli compartían la gran preocupación del arquitecto Justo Solsona, del estudio porteño M/SG/S/S/S: *«Cómo hacer un negocio inmobiliario y a la vez un proyecto atractivo de arquitectura».* De pie frente al excepcional lote de Yrigoyen y sus naranjos apareció el dilema entre el negocio y el proyecto de arquitectura. Guillermo habría de explicarlo así, desde la presentación del conflicto hasta la forma en que llegaron a resolverlo:

«El lugar, el momento, el contexto, eran ideales, pero nuevamente nos encontramos con el gran dilema de nuestra actividad: apreciar el negocio o la arquitectura. Es un tema que surge siempre en los inicios de todos los proyectos que tienen un fin comercial, hasta donde vamos con la arquitectura en función de los límites que el negocio inmobiliario impone.

«¿Buscamos un negocio con resultados a corto plazo, es decir apreciamos el negocio —la mayoría de los emprendimientos inmobiliarios buscan esto porque hacen uno sólo—, o miramos que nuestro negocio sea continuado, es decir apreciamos la arquitectura que valora nuestro público y que nos seguirá comprando, a largo plazo, mirado como una película?

«La tentación está siempre. Sabíamos que existían oportunidades, trampas y cambios que debíamos superar para lograr convertir una buena idea en un negocio de éxito. Como decíamos, gran verdad, cómo hacer conciliar lo económico con la arquitectura. Nosotros lo hicimos conciliar y fue nuestra consigna en cada uno de los proyectos que creamos. Sería la base de nuestro negocio que elegimos fuera a largo plazo. Pero, ¿cómo convertir una buena idea de arquitectura en un negocio exitoso? Parece todo un desafío, pero sin darnos cuenta lo fuimos logrando en cada uno de los edificios que íbamos realizando, apoyados en nuestra visión y la flexibilidad que le pusimos a todos los proyectos que creamos desde nuestra etapa inicial como empresa. Nuestro fundamento fue ir siempre del diseño arquitectónico, desde lo básico, la implementación del diagrama de las plantas, fachadas, volumetría al negocio inmobiliario.

«Nuestra virtud fue saber convertir ‘en negocio’ el ‘diseño arquitectónico que creamos en función de las posibilidades que permitía el terreno, pero también, sin dejar de lado el compromiso urbano que teníamos al transformar un lugar, en algo nuevo y mejor con mucho impacto visual».

“Cómo hacer un negocio inmobiliario y a la vez un proyecto atractivo de arquitectura”.

Justo Solsona.





Acceso al edificio y el mural de la artista Marcela Rinaldi que disimula con arte la presencia de la columna central del Lobby.

UN EDIFICIO QUE CAMBIÓ TODO

La cifra, imponente, habría de calificar la real dimensión de lo que Torre de los Naranjos de Yrigoyen significó para la empresa: era el primer edificio de 5.900 m² construidos. Y el dato más relevante: era casi la totalidad de lo que habían construido en los primeros 10 años, pero en un solo emprendimiento. Este dato define todo lo que significó el edificio en los varios frentes acometidos: la presencia visual, la comunicación, la complejidad en la logística para construirlo y, esencialmente, una transformación profunda al interior de la empresa.

Fue un edificio con un diseño netamente residencial. Hubo una clave: generar un edificio en torre de departamentos predominantemente de 2 y 3 dormitorios, distribuidos en pisos de 3 unidades de 2 dormitorios y semipisos de 3 dormitorios. Una vez diseñado el diagrama de la planta, se buscó una volumetría que rompiera nuevamente las líneas rectas para continuar con la tipología volumétrica del momento de la empresa, es decir la de romper las formas cúbicas con curvas. Demandó, entonces, una arquitectura de características posmodernas, con mucho movimiento en sus caras, fue sin duda un edificio disruptivo, innovador, pero con características de fuerte impacto visual que le marcaron identidad propia. En su lanzamiento fue un proyecto de 4600 metros² en 9 pisos distribuidos en 27 unidades residenciales más el Club House, las bauleras, los estacionamientos y las cocheras.

La hora de la verdad llegó en setiembre 2003 cuando la Torre de los Naranjos se puso a la venta con una estrategia comercial basada en 4 atributos principales: la estética de la arquitectura, la calidad, el confort y la tecnología de punta. Dos meses después de iniciada la comercialización, los Bértoli no salían del asombro: la enorme expectativa que había despertado se traducía en las ventas y ya habían colocado gran parte de las unidades que podían ofrecer. Y un dato que les cayó del cielo: en los inicios de la obra apareció el vecino Oscar Rufino Escuza. Tenía 81 años y venía a ofrecerles la venta de la casa lindera donde él vivía, ubicada al sur. Se trataba de una casa de corte antiguo con 10 metros de frente. Era una gran noticia, como supone tan inesperada novedad para quienes se dedican al desarrollo de proyectos de edificios: de cara a lo germinal del proyecto tenían la posibilidad de ampliar la superficie. La vieja casa lindera se compró en febrero de 2004 y le agregó un 25% más de superficie y 10 metros más de frente. Con una sorpresa extra: al querer unificar los lotes para la presentación municipal, surgió un excedente fiscal sin incorporar de poco más de 2 metros de frente que también debieron unificar al lote del proyecto, previo trámite de escritura con la Municipalidad. Ampliar el proyecto era muy bueno para la arquitectura, pero de alto peligro, pues si no podían vender las

TESTIMONIO
ESTEBAN KAIN
AGRIMENSOR

«Empecé como agrimensor de la empresa a partir del edificio Torre de los Naranjos y tal vez antes, con alguna obra particular. Creo que nuestra relación se remonta a los primeros edificios que Oscar y Guillermo hicieron junto a Juan Carlos Espelet, que era un gran tipo. Se sabe que en la construcción de un edificio intervienen profesionales de distintas ramas, y el agrimensor arranca desde la primera medición de los terrenos. Mi trabajo se inicia desde cero. En Torre de los Naranjos hubo que incorporar un excedente, luego hicimos los primeros planos. También ha ocurrido que hemos debido hacer el replanteo del edificio para que levante las bases, ajustar el edificio dentro de las medianeras, que a veces no son totalmente derechas. Y cuando la empresa finaliza el proyecto que tiende a ser definitivo empieza la obra, con lo cual se suele hacer un panorama acerca de cómo va a quedar el PH, depende de algunas variables. Y retomamos nuestra labor cuando el edificio está casi terminado. Ahí hacemos el relevamiento completo desde el subsuelo, donde arrancamos y las medianeras, diferenciamos las cocheras, las partes comunes, las partes de diferentes niveles y de ahí vamos hasta la terraza.

«La empresa de los Bértoli tiene una organización muy estricta, tanto técnicamente como administrativamente. Siguen un protocolo de construcción que lo mantienen desde siempre y lo mejoran. Sienten una completa seguridad al momento de empezar un edificio a sabiendas de que tienen todo cerrado. El estudio a fondo de los costos es otra de las fortalezas. He seguido trabajando con Oscar y Guillermo hasta el presente y hasta llegué a ocupar el lugar de la primera oficina que tuvieron en Chacabuco 454, frente a la plaza. Ellos se mudaban a la actual oficina de Pinto y me ofrecieron el local. Dudé mucho, el precio era dos veces y medio más ya de lo que estaba pagando, aunque no tenía nada que ver ese lugar con mi oficina que estaba una cuadra más por la misma Chacabuco. Y Guillermo me insistía, me decía: 'Pero Esteban, si después la vas a pagar con trabajo'. Y la verdad es que me dieron un empujón, acepté y fue así: fui pagando el nuevo lugar con el trabajo que allí se generó».

unidades comprometían el éxito del emprendimiento. Entonces, una vez más actuó la consigna emblema: «¡Tomamos el riesgo!», replican los Bértoli.
En definitiva habían quedado 33 metros de frente para un edificio de 5900 m² en 13 pisos y 35 unidades a la venta que estaba llamado a poner patas para arriba el concepto de edificación en la altura de la ciudad, la óptima persuasión que podríamos calificar casi de un sortilegio (el estar lejos del centro estando tan cerca) y una revolución hacia el interior de la propia empresa, con todo lo que ello significa, en cuanto a logística y en razón a ciertas peripecias que debió sortear la obra y que trajo un escenario inédito para los Bértoli: el primer conflicto de verdad con sus clientes.

LAS MANOS Y LA OBRA

A modo de digresión, pero rubricando una política muy coherente en cuanto al manejo de los recursos humanos, se impone subrayar la manera en que la empresa entiende el concepto de mano de obra: como una «pata fundamental» pues en la buena ejecución anida el secreto de la construcción. Esto es así porque todo lo que se tenga que corregir implica un costo, antes o después y eventualmente un desprestigio empresario si el defecto queda sin arreglar. (Para más especificidades sobre este tópico ver en el Capítulo 13 el «Tributo a la mano de obra»).
Por otra parte, la industria de la construcción ha naturalizado una tradición "golondrina" en el personal, pero aún frente a esta tendencia innegable, la empresa ha conservado como verdaderos puntales en albañilería, yesería, pisos y revestimientos a «Paco» Chavarría (Ver «Testimonios»), y a un veterano especialista en instalaciones de gas, cloacas, agua e incendio, Alberto Zuasnábar, que comenzó en 2006 de la mano de Raúl Almirón y se mantiene hasta la fecha. También al «hombre orquesta» José María Benítez, un contratista polifuncional que tiene la rara virtud de hacerlo todo bien, por lo cual resulta el personaje ideal para tener en cualquier obra y que hace diez años trabaja con la firma.

Tanto Zuasnábar como Benítez cuentan con el tesoro de la experiencia frente a la nueva generación de mano de obra en una industria inestable, al ser muy castigada por los vaivenes de la economía. Por lo tanto ambos aseguran que entre las ventajas de formar parte del «Mundo Bértoli» está la continuidad laboral «y el cumplimiento en el pago. Podemos asegurarle que jamás en más de diez años de trabajo hubo un atraso con ese tema».[13] Contemplar un edificio terminado a menudo no permite ver el otro lado de la escena, la transición de una obra, los avatares propios de un trabajo hecho con la savia del oficio y la pulsión del sacrificio. Dice Zuasnábar: *«Lo más difícil de este trabajo a cierta edad es subir y bajar las escaleras, una y tantas veces como la obra te lo pida, y la dureza de los inviernos, el frío. Hay que aguantárselas acá arriba, sin ventanas, sin puertas, con la ventolera y el frío que castiga. El invierno es bravísimo y el verano una bendición. El plomero arranca desde que se inicia la obra y somos los últimos los que terminamos porque siempre hay algo para acomodar. Nosotros somos medio formados a la antigua. Es cierto que las herramientas van cambiando, la forma de trabajar también, pero este oficio no se aprende ni en la escuela ni en los libros, hay que hacerse en la obra».*
Benítez rubrica este concepto aportando algunas cuestiones del protocolo de seguridad que están en el orden de lo inviolable: *«Lo más difícil es trabajar afuera, arriba, colgado. Hay que tener coraje para ponerse a revocar ahí, en la altura. Y lo de las escaleras es cierto, porque el montacargas es exclusivo para subir y bajar el material, y eso se cumple sí o sí. Nosotros tenemos que ir por las escaleras. Eso es sagrado, te guste o no».* Ambos también tienen a cargo la tarea de mantenimiento, es decir cuando surge alguna reparación en los edificios que han sido terminados y entregados. Con la chispa de la ocurrencia propia de su personalidad, Benítez, maestro de albañiles, suelta el secreto de la fórmula de amigable convivencia que compone desde hace años con su compañero Zuasnábar: *«Somos una buena dupla porque casi siempre yo tengo que tapar lo que él rompe».*
Hay que ir aún más atrás en el tiempo para rastrear la pertenencia a la empresa del Ing. Mauricio Araujo, experto en el tema calefacción, quien se desempeña para los Bértoli desde «Las Calas» y operó en esa torre un cambio tecnológico importante en la calidad de los edificios pasando de los calefactores CTZ al sistema de radiadores.

UN ATRASO EN MEDIO DEL BOOM INMOBILIARIO

Tarde se dieron cuenta que la ampliación de los proyecto no habría de salirles gratis. Era un escenario en el que los Bértoli carecían de experiencia, que los llevó a cometer una falla empresarial, y que, como siempre, también se dio en el curso de un contexto que tenía a la mano de obra de la industria de la construcción en el centro de la escena. El boom inmobiliario ya estaba presente cuando se empezó la construcción de la Torre de los Naranjos y esta cuestión —la demanda de mano de obra— también fue parte del problema. La construcción había crecido en 2003 un 40% y seguiría muy firme por muchos años más, se estaba construyendo por todos lados y la mano de obra era muy demandada. Esto implicaba una gran dificultad para conseguir «buena» mano de obra, de «oficio» como se dice en la jerga, que era la que la empresa necesitaba. Fue tan problemático el tema, que gran parte de los subcontratos que se realizaron con los especialistas de cada rubro y sus equipos de personal fueron aportados desde Mar del Plata, con los inconvenientes logísticos que esto implica.

"Somos una buena dupla porque casi siempre yo tengo que tapar lo que él rompe".



El típico asado que se ofrecía al personal de obra en las etapas importantes del avance de la construcción de Torre los Naranjos, controlado atentamente por Beltrán contratista en albañilería.



Imagen de Beto Zuasnábar, especializado en instalaciones de agua, gas y cloacas, en reconocimiento de todos los contratistas que fueron parte del mundo Bértoli.



Imagen de Miguel Benítez con el infaltable mate en obra, en gratitud a todos los albañiles que también contribuyeron a componer el mundo Bértoli.

13 Alberto Suasnábar y José Mario Benítez, en entrevista con el autor.

Rememora Guillermo: *«Si bien la satisfacción por el éxito de las ventas era emotiva, éste sería el proyecto que nos traería nuestro primer conflicto importante: entregamos doce meses después de lo pautado, no era el tiempo comprometido y tuvimos inconvenientes con muchos de los adquirentes de las unidades del emprendimiento que con razón hicieron notar su enojo.*

«Un tema que con el tiempo entendimos, es que además de la gran falla empresarial, no lo supimos manejar. Dejó secuelas, pero también un gran aprendizaje.

«Sufrimos el costo institucional, es decir no monetario, porque el incumplimiento contractual se pudo aclarar apropiadamente, pagado por esta jugada empresarial de ampliación del proyecto una vez que estaba ya lanzado. Y todos estos cambios al proyecto traerían como inconveniente el atraso al inicio de la obra provocado inevitablemente por los trámites administrativos necesarios para aprobar el Plano de Obra en construcción en Obras Privadas de la Municipalidad y que se nos otorgara el permiso de construir y poder comenzar. En definitiva pudimos iniciar la obra en julio de 2004, con un atraso de 6 meses. En definitiva, este atraso inicial no lo pudimos recuperar».

Para sintetizarlo: la misma causa, el crecimiento económico, que les había permitido la venta fulgurante de las unidades, también los había llevado a no poder recuperar el tiempo perdido y sellar al atraso de la obra. Por lo mismo, Torre los Naranjos de Yrigoyen fue un desarrollo que aumentó de un día para otro el volumen constructivo y la velocidad de realización (al reducir el plazo de obra de ejecución).

ADAPTARSE A LOS CAMBIOS

La empresa había empezado a transitar una nueva etapa de crecimiento y evolución y debía adaptarse a los nuevos procesos de organización de los recursos humanos, financieros y de la compra de materiales si quería alcanzar los objetivos deseados. O sea, a un cambio de escala y a la adaptación a ese cambio. Los hermanos lo recuerdan así:

«Nos cambió en lo económico, aumentaron nuestros ingresos proporcionalmente al aumento de cantidad de metros cuadrados y tuvimos que administrar liquidez como nunca lo habíamos hecho. Una grata noticia que generó la preocupación y el análisis cuidadoso de cómo manejar los fondos para conservar el capital en un país con tanta incertidumbre económica.

«Nos cambió en los procesos de las tareas, la velocidad de obra había aumentado, teníamos mayor producción de m^2 para menor tiempo. Nos implicó muchos cambios en la organización de los métodos que trajeron mucha resistencia. No era sólo cuestión de sumar personal o sumar subcontratistas, sino que había que organizarlos y hacerlos trabajar todos juntos con un orden en función del objetivo. Los códigos naturales y realmente más racionales, eran 'no mezclarse entre diferentes tareas', 'yo termino y luego comenzás vos', y nosotros pretendíamos que se vayan superponiendo en la medida que las posibilidades del trabajo lo permitiera. Un cambio que no sólo necesitaba estimular todos los días sino también un control de obra más estricto, con más protocolos.

«Nos cambió en el tratamiento de la calidad, tan importante para nosotros que la tratábamos muy cómodos porque el volumen/tiempo de ejecución de trabajos era manejable con nuestra presencia diaria. Pasamos a mucho movimiento de personal y gremios, menos manejable, con más controles, con más errores y con mucho tiempo dedicado a la reparación.

«Nos cambió las condiciones del tratamiento de la seguridad en obra. También por la cantidad de personal empleado. La construcción en Tandil era en esa época muy poco cuidadosa a las normas de seguridad. A nosotros nos resultaba difícil trasmitir y hacer cumplir las normas de seguridad a los empleados, estaba el 'código' natural entre ellos, que eran más hombres cuando más arriesgaban.

«Nos cambió la organización interna de la administración, no sólo agregamos personal, sino que abandonamos las tradicionales planillas de Excel y pasamos a un software contable y stock hecho a medida, Synt Gestión, que mantenemos actualmente, que nos brindó la seguridad y control del movimiento de los in-

Contrafrente. Se mantiene el mismo tratamiento de balcones curvos y columna central del frente.



“Si bien la satisfacción por el éxito de las ventas era emotiva, éste sería el proyecto que nos traería nuestro primer conflicto importante: entregamos doce meses después de lo pautado”.

gresos y egresos tan importante en los momentos de crecimiento».

Además, como era previsible, en pocos años habría de cambiar la estructura interna que acompañaría ese crecimiento incorporando personal técnico para control de obra, (1 arquitecto y 1 ingeniero) y administrativos (2 licenciadas en administración y 1 técnico) a medida de las necesidades que fueron surgiendo que se sumaron a los 4 que ya estaban. En un par de años se duplicó el personal en la oficina. Y también el propio espacio físico de las oficinas comerciales de la empresa. Había llegado el momento de la última mudanza: *«Nosotros habíamos utilizado por diez años nuestra primera oficina propia ubicada en la Planta Baja del Edificio Plaza, teníamos todavía latente nuestro orgullo por el logro, pero fueron los espacios necesarios para la época, nunca nos imaginamos que nos iba a resultar chica en tan poco tiempo».*

Así ocurrió un hecho curioso, que los hermanos volvieran a comprar lo que ellos mismos alguna vez habían construido y vendido: *«Conseguimos pronto la solución. Del proyecto del Edificio Solar de Pinto, de las dos oficinas del primer piso, una nos había quedado sin vender y la otra oficina estaba vendida. La necesitábamos para formar la que es hoy nuestra oficina, todo el primer piso completo. Lo citamos al comprador, todavía no la había ocupado y se la recompramos».*

En setiembre de 2005 la empresa se mudó a sus nuevas oficinas. Resplandecía por el equipamiento moderno para la época, donde se la daba una particular representación al diseño. Tenía un solo acceso independiente al edificio desde la calle, pero con dos ingresos separados en el primer piso según la funcionalidad, uno para comercialización de los emprendimientos y otro para el uso de la constructora, una manera de separar los diferentes públicos con el que interactuaban para el objetivo del desarrollo inmobiliario. Por dentro toda unida. Era una oficina que acompañaba mejor la imagen pública que la empresa había ganado a través de los emprendimientos generados. *«Era nuestra segunda oficina que inaugurábamos en pocos años y nuevamente nos llenaba de emoción y orgullo, porque sabíamos que era porque habíamos crecido»*, acuerdan Oscar y Guillermo.

Torre de los Naranjos, entre las muchas cuestiones que obró para la transformación de la empresa, debe anotarse otra muy particular: la empresa debió contratar profesionales externos como ayuda en tareas que habían sumado más complejidad producto del tamaño y tipo del proyecto.

Tal vez el cambio más delicado estuvo en el segmento de la mano de obra, o lo que en materia empresaria se



Septiembre de 2005, nueva oficina de la Empresa en el Edificio Solar de Pinto, Pinto 544 local Piso 1.

llama la *«fuerza laboral»*. Debieron aumentar la cantidad de personal con oficio, trabajar más horas por día, lidiar por los cumplimientos, organizarlos para trabajar con objetivos, todos elementos muy difícil de implementar pero necesarios para aumentar la velocidad de producción.

La larga recesión sufrida habría provocado un fenómeno extraño: muchos trabajadores de la construcción se habían empleado en otras industrias (Metalúrgica Tandil era el más claro ejemplo), por lo tanto los Bértoli incorporaron personal que recuperaban, con la felicidad imaginable, el poder trabajar del oficio que amaban. Por otra parte, una batalla cultural se debió librar contra la médula de idiosincrasia de los oficios, a la cual además se añadió la complejidad de una evolución lenta de la mano de obra de la construcción a los cambios tecnológicos. Pero el desafío más duro, debido a que los oficios son por lo general altamente conservadores, fue pulsar para imponer los nuevos procesos, ya que como la mano de obra viene haciendo su trabajo con resultados satisfactorios, se dispara la atávica resistencia a aprender nuevos métodos. A modo de digresión, se puede citar la aparición del «cemento de albañilería» que remplazó a la mezcla de cal y cemento, una novedad que todavía hoy, veinte años después de la edificación de Torre de los Naranjos, aún cuesta convencer al albañil para que la aplique.

Ante la dificultad para subcontratar empresas de hormigón que pudieran cumplir con los «requerimientos de tiempos», los Bértoli debieron ir a buscar personal experimentado a Mar del Plata (una ciudad con muchos edificios en altura ya construidos) para armar una cuadrilla propia de 20 personas, ciertamente acostumbrada a ritmos de obra más veloces como los que se necesitaban. El Sindicato también se preocupaba por la problemática del sector. Comentaba Daniel Sagrera Secretario UOCRA Tandil, en Diario Nueva Era el 4 Abril 2006, *“el parate fue perdiendo la mano de obra, por eso con la reactivación no fue fácil encontrar gente eficiente”.*

En este contexto, una de las grandes ventajas para la progresión de la obra fue la llegada a Tandil del hor-

TESTIMONIO

PACO CHAVARRÍA

CONTRATISTA

«Mi historia con la empresa está unida a la de mi padre, que era yesero y se llama Bartolomé. A mediados de los 90 estábamos sin trabajo paseando por la plaza del centro, buscando carteles de obra, mirando, necesitábamos laburar. Y entonces vemos la oficina de Bértoli, la que estaba en Chacabuco. Era a la tardecita, entramos, nos ofrecimos como yeseros, nos pidieron un presupuesto, a la semana volvimos y empezamos a trabajar. Para nosotros fue todo un cambio. Empezamos como yeseros y también ya sabíamos colocar. Me acuerdo que un día le dije a Guillermo si me daba la casa de un cliente de él para hacerle el trabajo. Me la dio e hicimos la casa completa, sin las instalaciones ni la electricidad, pero después todo el resto. Colocamos pisos, porcelanato, mármoles, albañilería, yeso, hormigón. Así empezamos. Yo de a poco empecé a independizarme, hacía mano de obra y tenía tres muchachos que trabajaban conmigo, así que me fui comprando las herramientas. Mientras tanto trabajamos en todos los edificios de la empresa, hasta que pude ir armando la mía. Tanto Guillermo como Oscar nos han hecho sentir no solo buenos contratistas en nuestro rubro, sino también el afecto.

«Siempre los trabajos delicados se los hemos terminado nosotros, en todos los edificios. Tal vez lo más importante de estar con ellos es que aprendí a trabajar, sobre todo aprendí diseño, a tal punto que en una escala más chica nosotros también hacemos departamentos para vender. Aprendí la forma de cómo trabajar y mejorar. Hay que pensar que nosotros empezamos con nada, con una cuchara y una plomada... Y aprendimos cómo hacer una obra, como ordenar los rubros. Los Bértoli son únicos en calidad y diseño. Gané una experiencia de veinte años, estoy estudiando maestro mayor de obras y la cursada se me hizo mucho más fácil. De Guillermo rescato la exigencia, la forma de la perfección, su profesionalismo. Él estaba en la obra y no había un detalle que se le pasara por alto. Y Oscar es una persona excelente, un gran dibujante. Guillermo hacía lo que debe hacer el ojo del patrón: iba a la obra, miraba y sabía perfectamente dónde estaba el error. Eso me lo enseñó él también. Nosotros somos siete hermanos, hicimos una empresa de construcción familiar y entregamos la obra llave en mano. Diría que mi universidad ha sido la empresa de Guillermo y Oscar. Llegar a eso fue en buen grado al estar trabajando tantos años con ellos. Y luchar mucho. Y hablar menos y hacer más, algo que me enseñaron mi papá y mi mamá».

migón elaborado. El cambio de época aligeró muchísimo los procesos constructivos, dejando en el pasado precarios sistemas artesanales en procesos como el llenado del hormigón, sobre todo cuando aconteció la gran transformación tecnológica con el inicio del hormigón elaborado, y luego cuando se instaló en la ciudad una planta hormigonera con sus camiones hormigoneros y la bomba elevadora del hormigón necesaria para trasladar el hormigón al piso correspondiente. Hay un dato importante que no podemos obviar: en Tandil y al mismo tiempo, entre los años 2004 y 2005, se instalaron dos plantas hormigoneras: Markal y Tanmix, ambas en el Parque Industrial. Indudablemente ese desembarco estaba marcando el volumen



El diseño lumínico con mucho detalle compone un acceso distinguido y moderno.

Vista panorámica al sur desde la terraza social en el piso 14.



de crecimiento de la construcción y el que se presentía en el futuro. La ciudad empezaba transformarse día a día. A todas luces cualquier vecino podía verlo en la calle, podía divisar en la altura las máquinas de la modernidad, con esos brazos de acero erguidos en lo más alto, y en cada obra en construcción lo nuevo asomaba lento pero constante recortado sobre el cielo serrano, a sabiendas de lo que se palpitaba como una realidad irrefutable: Tandil crecía hacia lo ancho, hacia los bordes de su periferia y hacia lo alto y, como suele decirse, se iba para arriba. La Torre de los Naranjos en cierto modo había marcado un camino en los cambios de los procesos de la construcción.

Finalmente, el 8 de noviembre de 2007 se entregó el edificio Torre de los Naranjos de Yrigoyen, luego de un tiempo donde se debieron sortear un sinnúmero de adversidades, donde hubo errores y aciertos, una etapa de intenso aprendizaje que concluía en el quinto desarrollo inmobiliario emprendido. *«Desgraciadamente un año después de lo convenido»*, todavía recuerda con un rictus de amargura Guillermo, como si esa espina le doliera con retroactividad, aun sabiendo que lo ocurrido formaba parte de ese transitar que se llama experiencia.

«Sabíamos de la importancia que le asignan los futuros propietarios a no cumplir con los tiempos convenidos. Sabíamos que teníamos un poco de justificación, pero que no alcanzaba. Sin pretender compensar el atraso, realizamos muchas mejoras de materiales de terminación, algo importante en 18 ítems y sin costo adicional para el propietario a lo prometido contractualmente. Fue algo que a nosotros nos hizo sentir muy orgullosos por el 'esfuerzo económico' con el fin del edificio, pero no se logró calmar el enojo de no pocos propietarios. Lamentablemente, las caras largas del momento, tampoco permitieron apreciar la importancia de la entrega de un edificio que para nosotros fue muy icónico.

«Fue el único edificio que no realizamos el Acto formal de Entrega de los departamentos. Formalizamos el Acto de la Posesión, de forma individual. Un acto que por su trascendencia es muy emocional. Un error que nos dolió mucho por el esfuerzo y pasión que le habíamos puesto, pero nos sirvió de enseñanza. No se podía volver atrás», observan los hermanos mirando lo ocurrido con cierta resignación, a través del espejo retrovisor de la memoria. Pero el mal trago sería largamente compensando por las opiniones favorables que recibió el edificio, tanto de los propios clientes, como de la prensa y el público espectador.

Revisar los diarios locales del día después nos acerca a lo que produjo en la comunidad aquella torre entre naranjos. *El Eco* tituló: *«Los Naranjos, una torre en el centro de la ciudad»*. El vespertino *Nueva Era* puntualizó la identidad de la obra: *«Torre Los Naranjos: con el sello de la Constructora Bértoli»*. Se había construido una torre multifamiliar de 13 pisos que había logrado un impacto visual notable por algunos de estos tópicos que no está de más puntualizar. A saber.

Se trató de un proyecto donde sus cuatro esquinas quedaron intervenidas no sólo con diferente color sino también con ángulos a 45º que rompieron con las líneas geométricas, proporcionando movimiento a su volumen. El frente del edificio, su fachada, fue abordada de manera muy especial. Desde un gran balcón curvo del primer piso nacía una columna de porte que remataba en la terraza en una corona (de noche iluminada) muy atrayente: era el techo del Club House. Desde allí se desprendían en cada piso, para ambos lados, como un ramillete, los balcones curvos de cada departamento.

¿Qué pudieron observar los vecinos que se detenían a contemplar la imponente fachada? Al pie de la vereda se observaba el acceso principal resuelto a través de una importante escalera, ancha, delicada, de 8 escalones de piedra Mar del Plata, que le brindaba a través de su altura la importancia acorde al tamaño del edificio, enmarcada en dos pilastras también en la misma piedra, con 4 orificios cúbicos que de noche le daban un toque decorativo con una luz tenue. Estos orificios cúbicos iluminados se repetían en los accesos a las cocheras. Un jardín con verde y arbustos asignaban la frescura y calidez necesarias, integrando todo el espacio de la Planta Baja. Va de suyo que de noche la vista de toda la planta baja en su conjunto resultaba muy agradable.



Fachada de la Torre de los Naranjos de Yrigoyen con mucho movimiento espacial y la gallarda escultura, unen el arte con la arquitectura.

En la terraza se construyó el Club House y la terraza social con los mismos objetivos de ser usados como una extensión del departamento. Y nuevamente se resolvió el remate del edificio interviniendo los volúmenes de la Sala de Tanques de agua y Sala de Máquinas de ascensores, con formatos curvos envolventes, un gran óvalo envolviendo los volúmenes de dichas salas. De noche se podía (y se puede) apreciar desde muy lejos porque este óvalo también está iluminado.

Los ascensores fueron realizados con un detalle de confort muy apreciado y distinguible: el freno en las paradas de los pisos es de forma gradual y no brusca como era en los anteriores. A esta cuestión se la denomina como velocidad de frecuencia variable y fueron los primeros que se instalaron en la ciudad.

Para los placares aparecieron nuevos sistemas de herrajes que transformaron el tradicional placar de puertas de abrir con baulera a hojas corredizas de piso a techo, todo un avance que ganaba el espacio perdido con las aperturas de las puertas. La decoración estuvo asignada a Patricia Ortiz, quien trabajó cada detalle en muchas partes del edificio y participó con los Bértoli desde el inicio de la obra.

Naturalmente, el arte estuvo presente en el edificio con dos obras. La artista plástica Marcela Rinaldi aportó una obra en metal y madera laqueada blanca, muy dinámica, moderna, que recibió a los visitantes al ingreso al edificio. El escultor José Rossanigo alumbró una obra que la nominó «La máquina de atrapar lunas», ubicada en el frente, en la medianera norte, la cual logró el impacto del público desde el primer día. No sólo la suma de los detalles había hecho la diferencia. Los Bértoli replicaban en este edificio una consigna que a diario se puede leer en las pizarras de sus oficinas comerciales: *«Buscamos el mejor lugar, hacemos un lugar mejor»*. Como una ola que desde lo profundo del mar llega a la playa y se adentra en la arena, así la torre se integró a la bucólica belleza de Yrigoyen y sus naranjos amargos.

Hay un texto que de alguna manera define el concepto con que los Bértoli entienden el desarrollo inmobiliario: como un trabajo en equipo: *«Lejos queda ya la leyenda de El Llanero Solitario, del luchador inagotable, del guerrero inhóspito. Si, por sí sola, la tarea de emprender es complicada, cuánto más en solitario. En la actualidad, un emprendedor en solitario lo tendrá muy complicado para sacar adelante un proyecto, sobre todo, si éste tiene cierta entidad.*

«La experiencia demuestra que, en la mayoría de los casos, la idea es de una sola persona. Pero esa misma experiencia también nos confirma que el desarrollo de esa idea se produce con el respaldo de un equipo.

«El fundamento de esta afirmación es sencillo: nadie sabe de todo. En un equipo, las debilidades de uno son suplidas por las fortalezas de otro.

«Por ello, para emprender, es importante la idea de equipo, aunque no entendida como un conjunto de personas, sino como un grupo en el que todos reman en la misma dirección, donde todos comparten los mismos valores y entusiasmo por el proyecto, donde se cumpla la máxima del uno para todos y todos para uno. Es el famoso concepto de sinergia: la integración de los elementos de un conjunto da como resultado algo más grande que la simple suma de éstos».

Rescatar «el valor humano» y la labor en conjunto, la fuerza del equipo, ha sido desde el minuto cero un mandamiento casi sagrado de la empresa. Por ello cuando una obra está concluida, los Bértoli congregan, un día antes de la inauguración, a todos los protagonistas (y eso lo remarcan: todos) que han participado de ella: proveedores de materiales, contratistas, subcontratistas, empleados de la obra, decoradores, paisajistas, artistas, asesores externos (contable, legal, seguridad e higiene, escribano, agrimensor, calculista de estructura de hormigón), empleados de la oficina, a todos para que conozcan el producto terminado, por una parte, y con el fin de hacerles saber la importancia que ha tenido para la empresa contar con ellos. Una noción de pertenencia es la que forja un equipo, y hay veces, cuando las adversidades han sido tantas, que ese ser y pertenecer merece quedar impreso en la eternidad de la letra. Esto ocurrió en Torre de los Naranjos. Sobre un flanco del Club House donde son homenajeados hay un atril con la cartelera que contiene los nombres de todos los actores que fueron parte del emprendimiento. En la leyenda se lee: «Pueden ser muy importantes los proyectos, pero se necesita gente para hacerlos». Al pie se describen los proveedores, los contratistas y el equipo interno y externo de la empresa, con la rúbrica inicialada de Oscar y Guillermo.

Un párrafo aparte pero constitutivo del crecimiento de la empresa amerita la cuestión de la liquidez transitoria, provocada por los anticipos de las ventas que no se podían por cuestiones técnicas, volcar inmediatamente a la obra, liquidez que correspondía a futuras erogaciones del proceso de obra que habían sido anticipadas. Y la pregunta crucial que inevitablemente disparaba: ¿qué hacer con el dinero en aquel otoño de 2004 al que llegaban con un contundente éxito en la venta de todas las unidades? La felicidad de las ventas cerradas debía ir acompañada por una decisión empresarial donde no cabía el error: los Bértoli sentían que tenían que encontrar la mejor manera de administrar el dinero del negocio, y, como se sabe, toda decisión en ese nivel no sólo resulta difícil de tomar sino que también, siempre, la opción elegida implica un riesgo.

Guillermo y Oscar lo explican así: *«Nosotros con nuestra escasa experiencia sabíamos que el dinero ahorrado era un fiel amigo en la adversidad, pero estábamos en un contexto de economía impredecible y el ahorro tampoco era seguro. Por suerte nunca consideramos los ingresos como personales, sino que teníamos muy claro que formaban parte exclusiva del negocio del proyecto.*

«Tampoco nos vimos tentados a considerar otras formas, fuera de nuestro negocio, de usar los fondos obtenidos. El desafío era cómo cuidar los ahorros para que no perdieran valor frente a la inflación a partir de una inversión segura, conservadora. Y no lo dudamos mucho, la decisión sería la que tomaríamos una y otra vez en nuestra historia empresaria: liquidez se reinvierte en el proyecto sin excepción, aunque tuviéramos que comprar stock a usar mucho tiempo después».

“Buscamos el mejor lugar, hacemos un lugar mejor”.

TESTIMONIO

JULIÁN JARQUE

PROVEEDOR

«Mármol y granito, siempre mármol y granito para mesadas, frente, pisos, es decir todo lo que sea revestimiento, eso nos pedían los Bértoli. En los 90 ellos empezaron a introducir fuertemente el mármol, que es muy noble y elegante, en todos los edificios. Por lo tanto los treinta años de la empresa de Oscar y Guillermo han contado con nuestro mármol y si los hermanos tienen una característica, además de depositar la confianza en nosotros, es la exigencia como norma: al momento de contratar el trabajo sabemos que hay que entregarlo en tiempo y forma. Siempre fue una empresa seria y hasta hubo varias ocasiones en que pagaban por adelantado. Hubo épocas en que vendían los edificios y lo primero que hacían era pagarles a todos los proveedores y darnos la prioridad. Además en tantos años de relación se empieza a cultivar una amistad. Y también pudimos responderles en algo que para ellos era muy importante: cuando nos pedían algo distinto, en lo que fuere, sobre todo en materia de espesores. Que nos pidieran cosas distintas, de calidad, a demanda exclusiva para su empresa, era casi lo usual en la forma de construcción que eligieron»

TESTIMONIO
OSCAR GONZÁLEZ
PROVEEDOR Y CLIENTE

«Empezamos con ellos en la modalidad de un canje, nos ofrecieron un departamento a cambio de la carpintería del América. En ese momento, en épocas que se podía, era frecuente esa modalidad comercial. A Guillermo y Oscar los conocíamos de la ciudad, había una relación de confianza, y luego con el correr del tiempo sus edificios hablaron por ellos. Cuando comenzaron era una época de cambios en general, en materiales, en el concepto. Había empezado a variar el modelo de la carpintería de madera, también cambiaban los herrajes, las bisagras, hasta que llegó el aluminio. Y nosotros estábamos muy sobre el tema y sobre los cambios para no perder la vanguardia, porque la clientela misma te iba a llevando a las nuevas formas. Los Bértoli nos acompañaron en esa transición que incluyó la apertura del taller de carpintería con tres galpones en la calle Colombia. Fue una transformación notable porque la madera prácticamente se dejó de trabajar, así que hubo un cambio muy fuerte cuando irrumpió el PVC. Todo esto coincidió de alguna manera con el desarrollo de los edificios de Bértoli. Las fábricas se iban aggiornando y los arquitectos y la industria de la construcción acompañaron esa mutación. Exceptuando algunas cosas muy puntuales, hemos acompañado a los Bértoli en estos treinta años. Ellos han sido muy prolijos y muy innovadores, además de crear el valor de la confianza. Y es un sector, la construcción, que no tiene mucho margen para hacer cosas raras. Y nos les faltó competencia, pero los que vinieron no duraron por muchas razones, entre ellas porque no apostaron por la calidad».

Entonces fueron de la escritura de una epístola a los actos. Primero le escribieron una carta a los futuros propietarios, ya en los albores de la primavera de ese año, donde a dos meses de iniciar la obra les contaban, como un aporte a la tranquilidad, el detalle de todos los materiales que habían estoqueado, los materiales de albañilería para toda la obra, la carpintería exterior e interior, los ascensores, la calefacción, las instalaciones, placares, y otros más, con detalles acerca de los materiales que iban a colocar, por ejemplo la carpintería y ascensores dos años después. Lo que se llama, una política altamente previsora y tranquilizante para todas las partes.

Muchas empresas locales que los habían acompañado desde el primer día les guardaron las compras en sus depósitos y a su vez la empresa confió en ellos. Sin embargo, esta metodología de adquirir para más adelante y con una pulsión precavida, requirió de la necesidad de contar con un lugar de acopio porque la cantidad y el volumen de los materiales comprados había sido muy importante. Así fue que se tomó otra decisión: adquirir un galpón en condiciones y bien ubicado que cumpliera la función de depósito. Así, se compró un galpón de 265 m^2 que fue remodelado y equipado para su función y que se convirtió en el centro de guardado y distribución del stock y a la vez obró como la solución para el guardado de todos los sobrantes de obra, muchas veces tan necesarios para las “futuras reparaciones pos venta” que son parte fundamental del negocio.

Y la gran pregunta acerca de qué hacer con la liquidez financiera conservó a lo largo de la línea de tiempo la misma respuesta de siempre. La política empresaria de utilizar la liquidez para stock se mantuvo incluso en épocas de mayor volumen, que habrían de surgir más adelante, para generar un espacio mayor y solucionar el problema de guardado del stock. Al iniciar las obras construirían rápidamente la cochera subsuelo y la acondicionarían para usarla como extensión del depósito.

El papel que los proveedores han cumplido en el recorrido de la empresa Bértoli, podríamos decir desde su minuto cero hasta el presente, se corresponde con el concepto que dejó caer el Ing. Patricio Fernández, titular de Matelec, en uno de los testimonios de este libro: la decisión de la empresa para elegir desde el primer día a los proveedores locales. El derrame lugareño, por darle un término no precisamente muy académico pero sí explicativo, decisión que fue tomada más allá incluso de que surgiera alguna diferencia, siempre salvable, en los presupuestos. Dan fe de ello varios de los empresarios consultados para este libro, tal el caso del marmolero de alma, Julián Jarque, de Marmolería Jarque, donde además del perdurable vínculo comercial ya existe con los Bértoli un lazo en el orden de los afectos, contó Jarque acerca de la demanda principal que los Bértoli requirieron para sus obras.

El empresario Oscar González, a través de la emblemática firma Polifroni, también fue un proveedor desde la primera hora, exactamente desde el Edificio América, punto de origen de esta historia. Fundada en noviembre de 1971, Polifroni Puertas ya era una empresa consolidada al momento en que los Bértoli golpearon sus puertas.

TESTIMONIO
ESTEBAN GHEZAN
PROVEEDOR

«Empezamos vendiéndoles toda la cañería, aguas, gas, cloacas, bombas, durante muchos años eso fue el producto que les comercializamos. Hasta que iniciaron la construcción de edificios emblemáticos, como ‘Las Calas’ y ‘Los Naranjos’, es decir cuando asentaron la marca, a partir de allí seguimos con los mismos rubros e incorporamos sanitario y grifería, y de allí seguimos hasta Urbano, que es el edificio emblema de la constructora, donde le vendimos prácticamente todo. Pisos, sanitarios, calderas de calefacción, más lo que ya le veníamos proveyendo, agua, gas, cloacas, bombas. Era un edificio muy grande donde además ellos llegaron al logro de tener las normas ISO, con lo cual debíamos certificar entregas y ese tipo de cosas, algo que ninguno de los que trabajábamos en Tandil estábamos acostumbrados. No sé hoy cuántas empresas en lo que a construcción se refiere tienen una ISO, y eso habla del nivel de calidad, el servicio y el producto final acorde a esa norma. Nuestra relación comercial derivó en un proceso lento que fue creciendo en el tiempo. La cuestión de Tandil sirve, el asesoramiento también, pero lo que realmente hace la diferencia es la mentalidad de invertir en las empresas de la ciudad, tener otros números, cotejar los precios y negociar las diferencias, sumar para todos. Eso, comprarle a Tandil, es lo que hicimos siempre con Oscar y Guillermo y es lo que estamos haciendo actualmente con Mariano. Lo fundamental también es que los Bértoli entienden cómo funciona este negocio y la industria. Para nosotros, además, siempre fue un prestigio, una ‘chapa’ que en sus edificios hubiera un cartel nuestro y creo que esto fue recíproco. Hay algo que no se logra de casualidad: la valoración de que vivir en un Bértoli era como llegar al Mercedes. El que compra un departamento sabe que compra calidad en todos y cada uno de los detalles, porque la empresa llegó a ser una marca registrada, el sumun de la construcción en Tandil de los últimos treinta años».

La apuesta de la empresa al «factor Tandil», es decir a invertir en emprendedores locales de vasto capital simbólico, también se extendió hacia un clásico del rubro: Ghezan Hermanos, una empresa que en 2022 cumplirá 90 años de vida En ocasiones el camino de encontrar un proveedor se dio por la vía inversa: que primero el proveedor se convirtiera en cliente de la empresa. Esto ocurrió con el Ing. Hugo N. Vinagre, quien hace cincuenta años llegó a Tandil persuadido por los médicos acerca de uno de los mitos más taquilleros, célebres y apócrifos que inspiró la ciudad: las propiedades curativas de su aire balsámico, el aire de sierra, el cual había «ayudado» a superar la tos convulsa de su pequeño hijo Diego. Muchos años después, huyendo del infierno de la gran metrópoli en busca de calidad de vida, Vinagre fundó la empresa de pintura Química Essig, que era el significado de su apellido pero en lengua germánica. Establecido en Tandil compró dos departamentos del edifico “Las Calas”. Parte del pago lo intercambió por los productos de pintura que había empezado a fabricar en la planta de Cerro Aguirre, a la vera de la ruta nacional 226. A través de la segunda generación de la empresa, en el año 2000 Diego Vinagre continuó la relación comercial con los Bértoli. Su testimonio da cuenta no sólo de los aspectos comerciales de la relación sino que se detiene en ciertos detalles que construyen pertenencia y compromiso entre las partes.

TESTIMONIO
DIEGO VINAGRE
PROVEEDOR

«Con Oscar y Guillermo hemos aprendido muchas cosas juntos —dice Diego—. Siempre les hice el mejor precio que pude por la confianza que tuvieron en nosotros desde el día uno. Hemos forjado una relación amena, entendieron los errores que luego fueron salvados y también pudimos proveerle sistemas de solución a problemas que ellos tenían, como impermeabilizar terrazas, un método que de alguna manera desarrollamos juntos y funciona. Y de a poco fueron incorporando el sistema de revoque proyectable, monocapa. Nos costó que lo adopten como sistema de trabajo, fuimos a ver juntos obras en construcción, hasta que se convencieron del sistema y hoy la continúan haciendo. Eso fue un cambio tecnológico importante, pero siempre entendiendo como base el criterio de Guillermo. Tal vez en la industria de la construcción, hoy lo que cuesta mucho es tener una buena calidad en la mano de obra debido al cambio generacional y a la pérdida de cierta sabiduría del oficio, al desaparecer el viejo albañil, el ‘cuchara’ verdadero, el oficial, por lo cual toda la tecnología fue avanzando para solucionar esa carencia.

«También lo que siempre resultó muy interesante fue que los Bértoli se convirtieron en pioneros en el diseño, tienen una marca que es imbatible y lo siguen siendo. Hay alternativas de competencia hoy en Tandil casi del nivel de ellos, pero siempre han tenido el último toque en sus edificios que los hace invencibles. Además Guillermo y Oscar han hecho un equipo muy interesante, donde los dos han congeniado muy bien lo técnico y lo estético. Cada edificio tiene su insignia escultórica, cada obra tiene su identidad y esa marca es propia de ellos. Tampoco en nuestro rubro no existía el hecho de que alguien te invitara, como proveedor, a recorrer la obra una vez terminada. Eso para los proveedores es un orgullo, y que nos agasajen con un lunch de primerísima línea, como lo hacen con los compradores de los departamentos, nos hacen sentir parte del proyecto en sí, involucrados en el mismo, y le da un verdadero sentido a las horas que estamos con ellos en las obras, perfeccionando la calidad de nuestros productos».



Atril con el reconocimiento de la Empresa a los principales actores que materializaron la obra.

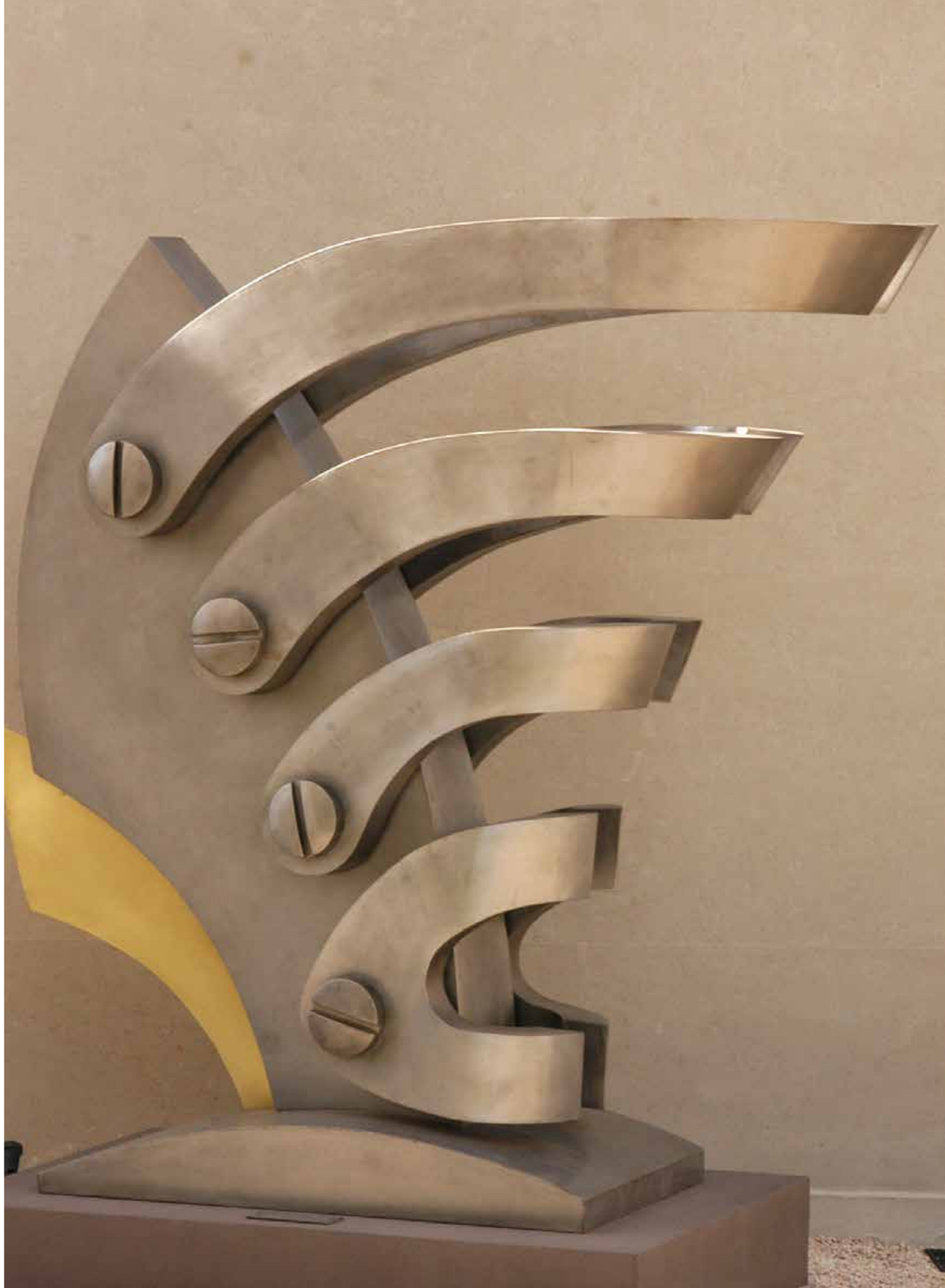


Momento de encuentro en un lunch final con el equipo de trabajo de la Empresa, los representantes de las firmas contratistas y los proveedoras de materiales.

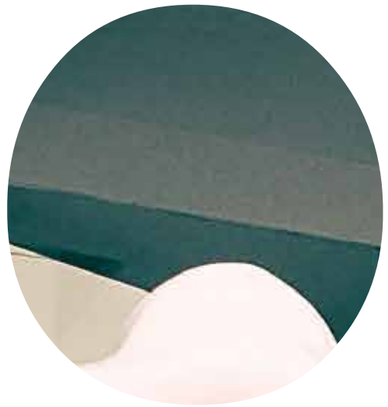
LEYENDA: LA MÁQUINA DE ATRAPAR LUNAS

El diario El Eco de Tandil en su edición del 27 de marzo 2008, en la sección «Lo que hay que ver» que habitualmente ocupaba un lugar de su contratapa, le dedicó a la escultura que había creado el escultor José Rossanigo una foto titulada «Misión cumplida». Se refería a la inauguración del edificio Torre de los Naranjos de Yrigoyen, coronado en uno de sus flancos con la original escultura. La imagen de la foto aludía al ojo atento de Luis Veloz, el fotógrafo que la realizó. En la quietud de la noche la luna aparecía «atrapada» entre los brazos de la escultura. La foto ponía en acto el título que el artista le había dado a su obra: «La máquina de atrapar lunas». Eso fue lo que ocurrió en la categoría de lo público. La otra historia, la secreta, la que nació como suelen urdirse las leyendas urbanas, sin que nadie sepa a ciencia cierta cómo ni dónde ni por qué, se fue multiplicando por tradición oral, en el boca a boca con que se contaba en la lenta complicidad de la ginebra que los parroquianos beben en los bares de barrio, en la nocturnal opacidad de los ritos mortuorios, en ciertas casitas de la periferia, sobre las mesas con manteles de hule en donde caían las cartas de tarot arrojadas por las mujeres que le leían la suerte y el destino a otras mujeres, en las charlas de peluquería, en las fondas de los suburbios. Y a medida que el relato se constituía como tal, un ojo atento, desde el interior de la torre o fuera de ella, podía ver, bajo el inmóvil crepúsculo, en las noches donde el cielo parecía retirarse hacia lo hondo, hacia el cosmos invisible, para dejar que la luna se asomara de golpe, como una ensoñación, como un hechizo plateado, redonda y perfecta, como trazada por un compás cósmico, en lenta aproximación, tan cercana, moviéndose como si una mano invisible guiara su derrotero hasta quedar suspendida, en la eternidad del instante, entre las dos curvas de hierro que parecían abrazarla desde la tierra, como si un asombroso mecanismo la hubiera atraído hasta allí. La luna entonces quedaba aferrada

en el abrazo cónico de la máquina, en el exacto centro del cobijo, y nadie sabía con precisión de astrólogo o relojero cuánto tiempo iba a estar allí, tal vez ese encuentro entre la luna y la escultura era tan fugaz pero tan perpetuo como un beso remoto y perdido en los años de la adolescencia. Lo cierto es que mientras pasaban las noches empezó a verse cada vez más seguido en torno a la efigie la presencia de ignotos vecinos que llegaban a ella ya no provistos de la curiosidad con que se asiste a un museo, o a una muestra, o a una instalación artística, sino con el corazón alborotado por la incertidumbre. Porque había un solo relato que se imponía desde el pensamiento mágico, es cierto, pero que sin embargo nadie refutaba. La leyenda decía que cuando la luna aparecía atrapada entre las manos de la escultura, en ese fugaz, efímero e ineluctable momento, imposible de discernir o prever para los astrónomos, los meteorólogos y las videntes, solo en ese instante se podía asegurar que el amor habría de llegar para quienes se atrevían a cotejar el prodigio. Naturalmente, cada noche fueron creciendo las visitas a la escultura, y tan exponencialmente progresó la asistencia de hombres y mujeres cargando sus amores contrariados, su soledad o sus esperanzas renovadas, como se fortaleció la verosimilitud e inefabilidad de su leyenda. Aparecían bajo la sombra de los naranjos, sigilosos, de a pasos trémulos, marcados por la llaga con que las almas solas deambulan por este mundo. Eran hombres y mujeres, jóvenes y viejos, muchachas y comadres de barrio que parecían haberlo perdido todo, menos la ilusión. Los jóvenes lo hacían bajo el aspamento de las hormonas y el alboroto del corazón intacto de golpes y fraudes, con la frescura y el desparpajo propio de la edad; a los más grandes les costaba doblegar el prejuicio, el miedo al ridículo, entonces, furtivos, llegaban al lugar disimulando que estaban allí para consultar los vaticinios de la luna y su máquina enamorada. Cada noche estas almas en pena se asomaban por Yrigoyen, rodeaban la escultura por un flanco, se colocaban detrás, erguidos, como quien se dispone a escrutar con un telescopio el cielo inconmensurable y azul, y buscaban, en la zozobra de las vísperas, que la luna estuviera justamente donde debía estar, entre los brazos de la escultura, atrapada amorosamente por la máquina de la Torre de los Naranjos. Si la esfera blanca y pálida estaba allí, entonces no había dudas de que el amor, más tarde o más temprano, habría de llegar a sus vidas. A veces, si la máquina estaba ocupada, los demás aguardaban su turno agazapados detrás algún árbol, o daban una vuelta manzana para dejar que el otro consultara el oráculo sentimental sin perturbar su intimidad. Después de la consulta, cada uno se iba por su lado, de la mano de su sombra leal recortada en la negrura de la noche. Se marchaban silenciosos, taciturnos o felices, con la dicha atónita o el desasosiego propio de lo que acababan de ver o de no ver, a veces marchitos, gobernados por la íntima desazón que provoca la ausencia, cuando comprobaban que la luna no estaba allí, orondamente en brazos de la máquina que la rastreaba, sigilosa y nocturnal, insomne como cualquier hombre o mujer que sufre porque está solo y porque ha sido dejado, y que por lo mismo la única razón que tiene para seguir viviendo es haberse convertido, citando el epígrafe que abre Zama, la extraordinaria novela de Antonio Di Benedetto, en una víctima de la espera.



Escultura del artista José Rossanigo nominada "La máquina de atrapar lunas" protagonista destacado del Edificio.



EL ARQUITECTO DEBE SER UN PROFETA...
UN PROFETA EN EL VERDADERO SENTIDO DEL TÉRMINO.
SI NO PUEDE VER POR LO MENOS DIEZ AÑOS
HACIA ADELANTE, NO LO LLAMEN ARQUITECTO.

ARQ. FRANK LLOYD WRIGHT.

LOS ZORZALES Y EL MIRADOR



Había sido un hotel de tercera categoría en los años 40 y 50, cuando en Tandil a los turistas se los llamaba veraneantes. Llevaba el nombre de Regina, era manejado por la familia Primante, y estaba muy por debajo de lo que eran los hoteles estrellas de su época, como el Palace, el Edén y el Roma, que disponían del más alto glamour hotelero. Pero también venía detrás de la digna modestia que expresaban el Hotel Manantial, el Sierras, el Parque y el Savoy. O sea que el Regina, sobre Sarmiento y a cincuenta metros de la otrora Plaza de las Carretas, yacía en el fondo del pelotón, resignado a su suerte de construcción de grandes dimensiones, de dos plantas pero con una infraestructura hotelera acotada, razón por la cual no había podido superar la categoría de un hotel discreto, en la línea del Francia, el Kaiku y el Argentino. Cuando finalmente su vida como hotel caducó, y luego de atravesar unos cuantos vaivenes, sobre fines del siglo XX se transformó en algo más o menos parecido pero desbarrancándose aún un poco más en su status: derivó en una pensión. Más precisamente en una Pensión de Señoritas, tal como en 1993 Elena Moneda Emer habría de inscribirla en la Municipalidad. Previo a todo esto, en una suerte de transición casi secreta, un hombre había restaurado el interior del inmueble pero luego, tal vez sospechando la dificultad de hacer prosperar el negocio, le vendió el fondo de comercio a Elena, que de pensiones sabía muchísimo por haber trabajado en este rubro en su Entre Ríos natal. La propiedad, en cambio, no había cambiado de dueño jamás: pertenecía a los hermanos Peña, uno de ellos, el «Vasco» Peña, mayormente conocido por haber sido el gerente del Banco del Fuerte.

Sabemos, pues, sobre todo por la idea que tenemos de Buenos Aires, que vendría a ser como la ciudad madre de todas las pensiones, el pintoresquismo y los claros oscuros que anidan bajo esta forma social de hospedaje: allí duerme el barro sublevado de la historia, para decirlo con cierta reminiscencia a cómo supo concebir esa expresión el historiador Raúl Scalabrini Ortiz. Aludía a los pobres de toda pobreza. Sin embargo el Regina (expiró el hotel pero el nombre, cual marca indeleble, había quedado en los hablantes como parte de su legado) en la modalidad de pensión zafó de la condición depresiva que suele poblar estos ámbitos; se convirtió, en cambio, en un pintoresco mundo, un cocoliche de personas y personajes, algunos de ellos muy caros a la historia de la ciudad, bajo la batuta de Elena, quien evidentemente hizo valer uno de los grandes atributos de los árabes, algo que sin duda le había contagiado su marido: su imbatible pasión por la hospitalidad a favor de las 15 habitaciones, los 5 baños y una increíble sala con 5 duchas. Tenía también una sala de estudio, el salón comedor, una cocina enorme con mesada y zócalos de mármol de carrara, una segunda planta a la que se llegaba por una escalera curva de madera, hecha por un carpintero que parecía tener el alma de un artista, cada habitación con su piso de pinotea, un sótano (algo común en los inmuebles de su época) y la friolera de tres patios. El primer patio repleto de plantas, de ciruelas, de damascos, de higos, limoneros y un paraíso de flores que parecían dialogar con la voz magnética de Elena. La «orquesta» del Regina era polifónica en el registro social de aquellos personajes que durante muchos años vivieron allí, como por ejemplo Mecha, el histórico pochoclero, un vecino que daba su presente en cuanto espectáculo social y deportivo se hacía en Tandil, cargando su canasta repleta de pochoclos y turrones, o Miguel Aramberri, el hombre que en su silla de ruedas se ha instalado durante años en un recodo de la esquina de Paz y España donde sobrevive de la caridad del prójimo que se detiene frente al semáforo de su esperanza.



Morada donde funcionó el histórico Hotel Regina que será asentamiento del Edificio.

Edificio El Mirador, un proyecto muy vertical en su composición, moderno, con características distintas a los anteriores, sin curvas, pero con la impronta expuesta en la importancia de las formas, las proporciones y la volumetría, con dos núcleos bien definidos por su materialidad y color, uno para semipisos de 2 dormitorios y otro para pisos de 3 dormitorios.

A la par que la pensión del Regina comenzaba su lento ocaso como negocio se fue produciendo el deterioro de la propiedad, ya de por sí muy añeja y venida a menos. Otro factor resultó decisivo en la economía interna de la pensión. A mediados de los 90 los jóvenes que desde la región y ciudades vecinas llegaban a Tandil para estudiar en la Universidad, cambiaron los usos y costumbres de su lugar de residencia: en vez de elegir las clásicas y proletarias pensiones alquilaban un departamento entre tres o cuatro personas, a favor de lo que ya empezaba a verse como un signo incipiente: una nueva etapa en la industria de la construcción. Este giro sin regreso modificó el target de la clientela en el hospedaje de Elena para convertirse, lisa y llanamente, en una pensión familiar. No más señoritas, no más estudiantes. Vendedores ambulantes, changarines, matrimonios, abuelos solos, jornaleros, peones golondrina, madres solteras con hijos que por esa misma condición tenían el ingreso vedado en otros sitios, la pensión reinventaba su destino de techo común para aquellas personas que habían quedado en la banquina de la vida. Durante casi diez años, alrededor de una larga mesa se sentaron los veintiocho huéspedes de la pensión. Eran comidas suculentas, caseras, que se devoraban con una alegría populosa, como si ese lugar se hubiera convertido para los parroquianos en el último refugio del faro del fin del mundo. Más de una vez «faltaba» un cubierto que Elena reponía y más de una vez tuvo que hacer malabarismos para pagar el alquiler, pero tal vez, por su propio testimonio, haya vivido allí los años más felices de su vida. «No gané un peso, en absoluto, pero en mis mejores recuerdos siempre está la felicidad de la pensión», contó para esta crónica treinta años después. No estuvo sola. Toda su familia vivió en la pensión y si hay una postal que aún permanece intacta es la de la imagen de Ivana Emer, la hija de Elena, que apenas tenía diez años y vivía subida a los techos del inmueble desde donde contemplaba el paisaje ya de por si imponente, las chapas oxidadas convertidas en el mirador de su infancia.

Fue Ivana quien un día se percató de la llegada de los pájaros, aunque en ese momento no supo definir de qué pájaros se trataba. Era una bandada de zorzales que bajaban desde lo alto del cielo y comenzaban a dar vueltas en torno al aljibe del patio, cantando sobre el añejo estanque que, a pesar de no haber sido usado jamás, nunca le había faltado un lecho de agua en su remoto fondo. Se sabe que el canto del zorzal es el más deslumbrante del reino alado. Ivana nunca le encontró una explicación a por qué los pájaros regresaban al patio de la pensión ni qué significaba ese vuelo en círculos a pocos metros del enorme ciruelo sobre el aljibe, a veces por la mañana y siempre en el atardecer, como si estuvieran buscando un nido extraviado. No sabía de dónde venían ni por qué, y cantaban con un silbido fuerte y claro, como dirigidos por el inasible director de una orquesta coral alada, bajo el influjo mágico de un aljibe depreciado por el paso del tiempo, que tenía el revoque descascarado, y que parecía negarse a aceptar su derrotado esplendor como el diamante del patio que había sido, proveedor del agua caudalosa en las casonas antiguas.

Diez años después Elena, agotada por los rigores de una convivencia entre inquilinos que nunca le sería fácil, sintió que la misión ya estaba cumplida. Presentía además que cada día que pasaba entre las paredes de la añeja construcción, era un día menos en la lenta cuenta regresiva que habían entrado esas edificaciones que se debatían, perdiendo, entre el sentimentalismo del pasado y la natural fuerza arrasadora del presente. En 2004 decidió cerrar la pensión, pero todavía faltaba algo por ocurrir. Dos días antes de echar llave a la puerta y devolver la propiedad a los hermanos Peña, apareció un señor mayor, acompañado de un joven, a los que ella no había visto jamás. El hombrecito tenía un aspecto rarísimo, como si evidentemente hubiera regresado de una página perdida de la historia. Era petiso y pelado, vestía un traje que parecía salido de una casa de antigüedades, se ayudaba de un bastón para caminar y tras golpear la puerta se presentó como un viejo amigo de Carlos Gardel, para luego contar que había sido junto al mismísimo Gardel con quien hacía mucho tiempo había estado en ese lugar. Elena, acostumbrada a las extravagancias, lo hizo pasar y escuchó su historia.



Efecto visual con iluminación externa al volumen del edificio y a su forma, enfatizando las líneas rectas de los balcones terraza, provocando un llamativo juego de líneas en el frente de color blanco.

El hombre, que debería andar por los noventa años, le pidió si le dejaba mostrarle a su nieto el aljibe del patio de la pensión. Elena lo condujo hasta el lugar. El vaivén monótono del bastón acompañó los pasos del hombrecito hasta que llegó al desvencijado aljibe. «¿Ves? Acá fue, justo acá», le dijo al nieto que lo acompañaba. El pibe lo tomó del brazo y juntos quedaron en silencio, como si esperaran algo que habría de ocurrir. Luego el hombre observó a Elena, volvió la cara al muchacho y musitó con los ojos llenos de lágrimas: «Acá, al lado de este aljibe, Gardel compuso el tango 'Ausencia'. Y acá el Zorzal lo cantó por primera vez».

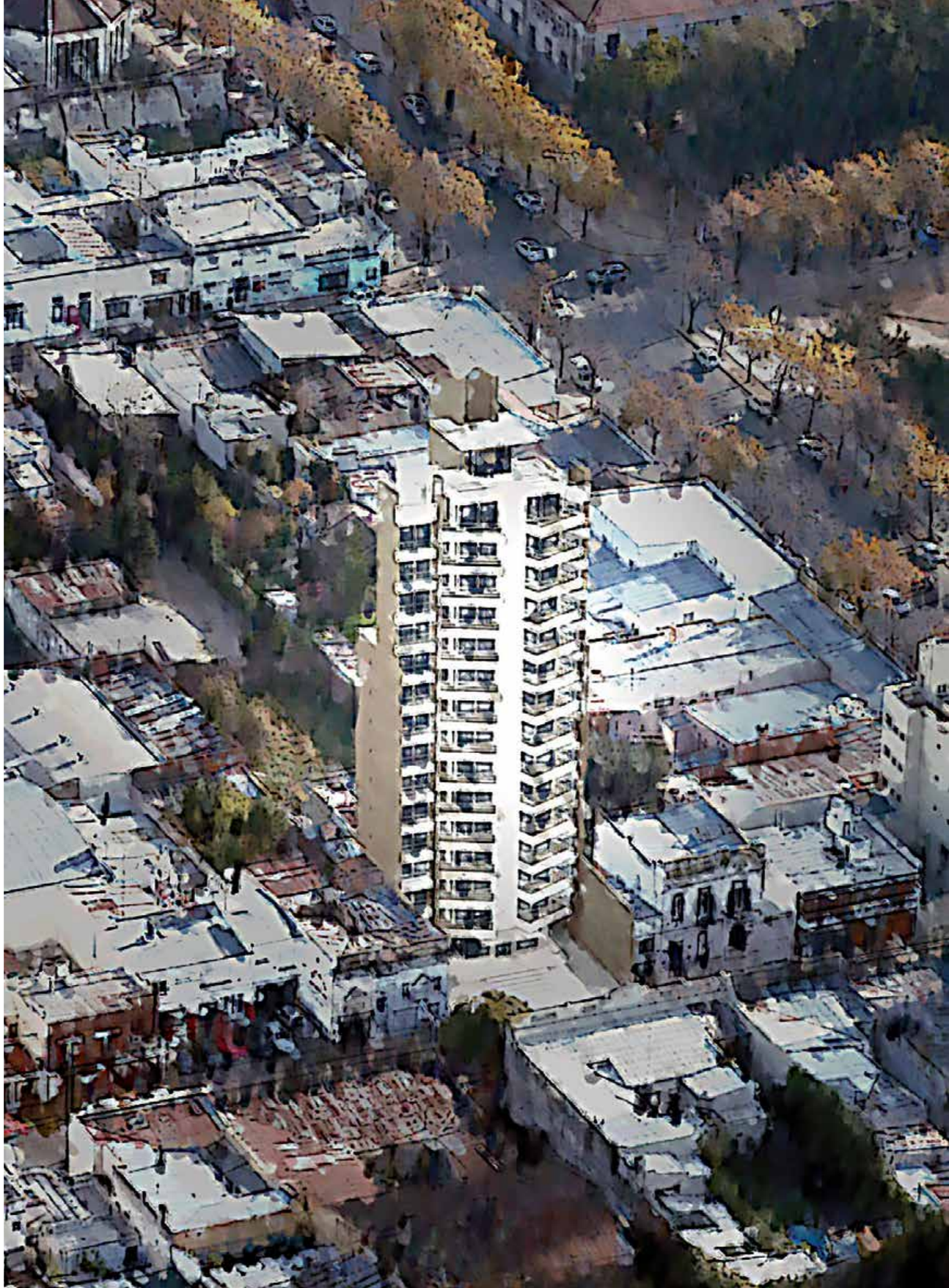
Elena no dijo nada, asintió el relato, acostumbrada a escuchar cualquier tipo de historias, y acompañó al viejito y su nieto hasta la puerta. La historia pareció quedar ahí, porque, en verdad, nadie hiló los tres elementos que componían la materia viva del relato: el aljibe inagotable, el canto de los zorzales y la sospecha de que Carlos Gardel, que estuvo seis veces en Tandil, se haya alojado en el Hotel Regina durante las primeras décadas del siglo XX, en la noche que cantó para los tandilenses desde el escenario del Teatro Cervantes. Treinta años después de la aparición del misterioso hombrecito de traje y bastón, como veremos unas páginas más adelante, la historia terminó de afinar su secreta e increíble melodía.

LA ISLA SOÑADA

Mientras el Regina y tantas otras edificaciones de antaño empezaban a desaparecer, se hacía cada vez más evidente en la línea de tiempo el fenómeno de la explosión inmobiliaria que había empezado a acontecer en 2003 y que desplegaba su potencia irrefrenable hacia un destino por entonces desconocido: Tandil iba hacia su nuevo status de ciudad intermedia. La ciudad, para decirlo en el lenguaje coloquial con que actualmente se la suele definir, casi desde una genealogía marítima, empezaba ser considerada una isla. Nunca más, como en los 70 y 80 volvería a ser la ciudad de anticipación en cuyo seno se replicaba lo que después ocurría a nivel nacional. Tandil había virado de urbe «testigo» a la condición de preciado territorio alojado en la inmensidad del mar. Un islote milenario, un iceberg de granito enclavado a sólo 380 kilómetros de Capital Federal. Y cumplía uno de los tantos preceptos con que se define a una ciudad intermedia: *«Las ciudades intermedias son urbes que crean puentes de conexión importantes entre zonas rurales y urbanas, siendo para la población rural la oportunidad de acceder a instalaciones básicas (como escuelas, hospitales, administración, mercados) y también servicios (como el empleo, la electricidad, los servicios de tecnología, transporte). La dinámica de estas ciudades se mide por su capacidad para establecer una red de relaciones con los demás núcleos urbanos y entre los núcleos urbanos y el campo. Es el punto de apoyo para promover un mayor equilibrio regional».*[14]

El puente de oro para los Bértoli que tendió el rango de ciudad intermedia fue el que aunó la urbanidad con el mundo rural. Será la pujanza de la actividad agrícola ganadera lo que definirá la captación del sector más vital para el desarrollo de la empresa, eso que conocemos bajo el tópico de «el campo». Conviene subrayar, también, que toda la industria de la construcción se convirtió en una fenomenal polea de desarrollo bajo el influjo de la globalización, proceso que consolidó el rostro del nuevo Tandil ya entrado el siglo XXI. La construcción, tal vez la industria que más derrama hacia el interior de su sector, será la primera beneficiaria del boom inmobiliario, término éste que refuta el sofisma de la burbuja ídem. En el suplemento de Arquitectura de Clarín, que celebraba su 70º aniversario, septiembre de 2015, se publicó un texto que eslabona el concepto de cultura pero vinculado a la inversión en ladrillos. A los Bértoli no se les escapó recordar en este artículo lo que les había sucedido porque Buenos Aires había sido un referente, es decir la ciudad que miraban a la hora proyectar su empresa. Leamos:

«El sector de la construcción es singular y se diferencia de otros actores económicos por su capacidad pro-



Render con efecto acuarela de la manzana donde se ubica el Edificio El Mirador.

14 Tribuna de Josep Roig, Secretario General de Ciudades y Gobiernos Locales Unidos, para el especial de la Revista Ciudades Sostenibles sobre I Cities. Fuente: Revista Ciudades Sostenibles.

cíclica en relación al conjunto de la economía. Es un gran generador de empleo con capacidad para motorizar la reactivación expandiendo los índices de crecimiento económicos y, del mismo modo, en períodos recesivos, las contracciones se amplifican. Cuando esa característica se analiza en el contexto del devenir de la economía argentina de los últimos 70 años, la fotografía es elocuente: las fases alcistas y las caídas bruscas se suceden en un vaivén que refleja con creces su carácter ciclotímico.

«Desde la perspectiva de la inversión en construcción, la alta inestabilidad económica conduce a diseñar inversiones de rápida recuperación del capital, seguras y de poco riesgo (asociado a una baja rentabilidad). De ahí surge la frase remanida: 'Invertir en ladrillos como refugio de valor'. Según el economista, este fenómeno se explica en que muchas veces el inversor inmobiliario no está pensando en hacer un buen negocio sino más bien en quedarse tranquilo porque 'el ladrillo siempre va a estar ahí y es un resguardo del capital que en general nadie confisca'.

«Los inmuebles se cotizan en dólares porque las altas tasas de inflación que históricamente afectan a la economía argentina empujaron la búsqueda de una moneda que sirviera como referencia, ya que su precio real fluctúa con la oferta y demanda relativa. De ahí se explica que en 2002 el precio en dólares de las propiedades haya bajado un 44% en promedio y en los años siguientes se haya cuadruplicado, siempre en dólares, según cifras del Instituto de Economía de la Fundación UADE.

«Ante el crecimiento de la incertidumbre o la perspectiva de una crisis, el común de la gente frena todo tipo de inversiones y recorta gastos, destinando parte de sus ahorros al dólar, un efectivo sin inflación. Así se inicia el ciclo recesivo, los síntomas se magnifican y la construcción se queda sin fondos. 'No hay en Argentina un sector público contracíclico que venga a suplir la demanda privada. Al contrario, siempre se muestra procíclico: cuando tiene recursos gasta; cuando no, deja de gastar', acota el especialista. Cuando vuelve la buena racha, todos regresan al ladrillo como inversión segura, lo que potencia la actividad y los precios.

«Por lo tanto, los inmuebles son activos que compiten con el dólar en una lucha desigual. 'Si hay crisis, el dólar se valoriza más que un inmueble, el precio del m² baja. Por el contrario, cuando le va bien a la economía, el ladrillo le gana al dólar y ofrece una rentabilidad positiva si se está dispuesto a entrar al sistema, y entonces hay más inyección de dólares en la construcción, como pasó entre 2004 y 2010...'».[15]

"Tandil iba hacia su nuevo status de ciudad tintermedia".

Revisar este texto implica evaluar la reacción del boom inmobiliario en el Tandil donde el pasado daba vuelta su página dejando atrás las muy deterioradas edificaciones de antaño, y ponía en acto para los sectores más adinerados la cultura de invertir en ladrillos como reaseguro y blindaje de la inversión. A todas las condiciones favorables de la economía se le sumaba el potencial de la ciudad en transformación: Tandil se estaba convirtiendo en la meca dorada. Al cumplir 187 años de fundada, la ciudad entraba en un registro ideal: tan cerca y tan lejos, como decía el slogan, y tan realísticamente soñado como sentenciaría la consigna del gobierno que tomaba las riendas del Municipio el 10 de diciembre de 2003. La irrupción del «Tandil So-

Los balcones terraza girados en el frente conciben un dinámico movimiento en su fachada y acentúan la composición arquitectónica.

15 Diario Clarín, suplemento arquitectura por el 70º aniversario, 1 setiembre 2015.

ñado» cambiaría para siempre la categoría de la ciudad. Según datos de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos el crecimiento de la construcción se percibió inmediatamente. En 2004 aumentaron los expedientes presentados en la Municipalidad correspondientes a las obras nuevas en un 33% con respecto al año anterior y en 2005 un 90% más. En el suplemento *Eco Arquitectura* se hablaba del boom de la construcción que se produjo en 2005 en nuestra ciudad señalando que «en la última década se triplicó el volumen de la construcción», e indicaban que desde 1995 a 2005, la cantidad de m² había pasado de 49.953 anuales a 156.423, contemplando proyectos nuevos, incorporaciones, ampliaciones y reformas. El suplemento Arquitectura del diario *La Voz de Tandil* también había hecho hincapié en el *«notable crecimiento que tuvo la construcción en 2005»*.[16]

“Los inmuebles son activos que compiten con el dólar en una lucha desigual”.

En el ciclo del boom inmobiliario apareció una nueva tipología de Propiedad Horizontal, provista de una sinergia arrasadora, a tal punto que en el suplemento de *Arquitectura de Clarín,* se podía leer bajo el título «Crecer con cuidado», que funcionaba a manera de editorial, el siguiente párrafo: *«Este año, a las obras de vivienda para sectores de altos recursos, se sumaron las nuevas tipologías de PH que empezaron a colonizar la ciudad» (...) El boom es Puerto Madero. Las propiedades llegan a valer u$s4.000 el m² y ya no quedan terrenos».*[17]

Transpolando, el PH también empezaba a colonizar Tandil y serán los Bértoli quienes gestionarán a fondo esta nueva forma de inversión inmobiliaria pues se convirtió en la opción más rentable del momento. Para explicarlo llanamente: aquellos que habían destinado sus ahorros para financiar la construcción de viviendas obtuvieron una renta extraordinaria en dólares, pero este crecimiento llevó los precios a un tope inalcanzable para el conjunto de los asalariados que tuvo que resignarse a alquilar y no construir. El karma del alquiler se hacía omnipresente entre los trabajadores y era muy difícil de superar.

Ahora bien, ¿cómo funcionaba el mapeo cultural del tandilense promedio a la hora de pensar en construir? Lo habitual era comprar el terreno y construir su casa. La suya y nada más que la suya. Pero los precios se habían ido a las nubes y habían convertido el sueño del techo propio en una dificultad infranqueable, salvo que apareciera una nueva forma de concebir la vivienda: pensar la posibilidad de vivir la vida en un departamento. Y lo que faltaba para completar el cuadro a favor del PH lo determinó el crecimiento estudiantil en la región que produjo la Universidad Nacional del Centro



Plaza Relax. Situada como espacio separador de los estacionamientos y el edificio. Con mucho color, vegetación y un espejo de agua con sus paredes interiores pintadas con la originalidad del color negro y pequeños puntos color oro.



El Mirador. Sector vital del proyecto del edificio en el piso 15 con visuales francas al sur y a las sierras.

16 La Voz de Tandil, del 10 de febrero de 2006.

17 Diario Clarín, suplemento arquitectura por el 70º aniversario, 1 setiembre 2015.

“En la última década se triplicó el volumen anual de la construcción”.

Diario El Eco de Tandil, 13 Octubre 2006.

con record de inscriptos en 2004 y la demanda ejercida por dicho sector. La suma de todas estas cuestiones modificó abruptamente y de manera inédita el perfil del mercado inmobiliario. Una operación cultural que no es para nada menor terminó con una cultura del hábitat doméstico de casi dos siglos de mandato: se pasó de la casa tradicional al departamento en PH. El cambio empezó en 2002 y ya no hubo punto de regreso: la ciudad se fue poblando de edificios en altura, complejos de viviendas en PH, que se sumaron a la novedad del country o barrio cerrado y que terminaron de «colonizar» la nueva forma de urbanización de la ciudad, replicando lo que había ocurrido en Capital Federal, y dando pie a un ciclo de evolución inmobiliaria sin precedentes.

Otra cuestión impensada que apareció prácticamente de la nada fue la figura del *«Administrador».* Tal como los memoriosos y nostálgicos de un Tandil que no existe más podrán atestiguarlo, hasta la entrada en vigencia de la Ley 13.512, en 1948, los edificios tenían un administrador que generalmente era la misma persona que manejaba todos los bienes de la familia propietaria del inmueble. Y en verdad, administrar aquellos edificios era relativamente fácil. El inquilino prácticamente pagaba un alquiler neto por todo concepto y nada más. Los edificios tenían pocos pisos, no había ascensores ni calderas, tampoco había gas natural, tanto el medidor de luz como el de agua eran uno solo para todo el edificio, las leyes sociales prácticamente no existían, no había vigiladores ni sindicatos. Los administradores no tenían ni un cuarto de las obligaciones que tienen en la actualidad. Pero la situación cambió radicalmente con la sanción de la citada ley que permitió que un edificio que era propiedad de un solo dueño pudiera venderse por pisos y pasar a tener tantos dueños como cantidad de unidades. Ergo: ahora sí era necesario hacer liquidaciones de gastos prorrateadas entre los diferentes dueños de un mismo edificio. Y fueron aquellos administradores de las antiguas familias de estirpe patricias los que se transformaron en los primeros administradores «profesionales» de la propiedad horizontal, que además estaban involucrados en el negocio de alquileres, porque ya lo venían haciendo para las familias con las que trabajaban. En el fondo eran administradores y agentes inmobiliarios.



Contra frente. El tratamiento en el proyecto de toda su volumetría, enfatizando con sus formas y el color, la misma linealidad vertical.

Hay una imagen que de ningún modo pertenece a la órbita de la casualidad. En el invierno de 2008 dos hombres que serían candidatos a presidente de la Nación, el Ing. Mauricio Macri y el gobernador Daniel Scioli, habían coincidido en un palco montado en la calle para el acto de inauguración del Hospital de Niños «Debilio Blanco Villegas». Por otra parte, ya era usual que el topónimo Tandil apareciera positivamente en los medios nacionales, aunque todavía faltaba el golpe de gracia que multiplicó el nombre de la ciudad por millones en el globo terraqueo. Esto habría de ocurrir en la primavera de 2009 cuando el tenista Juan Martín Del Potro, hijo pródigo de la ciudad, ganó el US Open, el título más deportivo más importante para la historia de la ciudad, y «La Torre de Tandil», tal como lo bautizó el periodista Luis Alfredo Álvarez, le dio a su urbe natal una impresionante difusión mundial a cero peso.

En esos días los Bértoli fueron entrevistados por el vespertino *Nueva Era.* Resaltamos este párrafo: *«El denominado fenómeno de la construcción en Tandil es muy importante y se viene dando sostenidamente desde hace 4 ó 5 años, cada vez con más auge. Pero no se da solamente en lo que hacemos nosotros, que apuntamos a la vivienda permanente de un mínimo de 2 dormitorios, hasta 3 dormitorios. El crecimiento está generalizado en todos los aspectos, desde los niveles de construcción más económicos, hasta los más caros. Sabemos por ejemplo que se da en el sector de departamentos de un dormitorio que es para un mercado de estudiantes, aunque es un nicho que nosotros no manejamos» (...) «Tandil está hoy potenciada a nivel nacional, la gente viene porque Tandil gusta por su seguridad, por sus paisajes. Pero también se ha dado como en el resto del país, que al no haber otras oportunidades de inversión, la gente que tiene un líquido, un sobrante, apuesta a la construcción, porque es algo genuino».* [18]

Tandil, entonces, era señalada, junto a Luján y Pergamino, como la ciudad que más había crecido en la provincia. El viento a favor continuará hasta el año 2012, cuando el sector inmobiliario se verá afectado por la promulgación del cepo cambiario, un sistema que facultaba a la AFIP a determinar quién podía adquirir dólares y qué cantidad. Y ahí empezaría otra historia.

18 Diario Nueva Era, sección, Negocios & Inversiones, 4 de abril de 2006.

“El cambio empezó en 2002 y ya no hubo punto de regreso: la ciudad se fue poblando de edificios en altura, complejos de vivienda en PH, que terminaron de «colonizar» la nueva forma de urbanización de la ciudad”.

CULTO DEL LUGAR

Cuando en el verano de 2005 los hermanos Peña los llevaron al lugar, cuando se abrió la desvencijada puerta cancel y apareció ante ellos la ruina de una edificación malograda por el tiempo, en el corazón de la manzana sobre calle Sarmiento al 698, y cuando atravesaron una luminosa galería cubierta con ventanales de vidrio en todo su perímetro, ubicados a seis metros de altura, y avanzaron a pie firme sobre el piso de madera de pinotea, las baldosas del primer patio y el césped del segundo y el tercero, los Bértoli intuyeron sin duda alguna que habían dado con el sitio correcto. Porque si algo habían aprendido era lo que podríamos llamar como una sapiencia en el *«culto del lugar»*. Todo lo demás, que era precisamente lo que tenían ante sus ojos, también ya formaba parte del pasado, como si fuera el decorado de una obra teatral que ha sido olvidado mucho tiempo después de concluida la función.
Vieron, entonces, el hall central de doble altura que otrora había sido Lobby del hotel. Observaron los pocos baños que el inmueble tenía, 4 en total, para las 15 habitaciones y demás dependencias. Como si fuera un barco escorado y a punto de hundirse todavía flotaban en medio del naufragio las piezas de cerámica y los sanitarios de antaño, y hasta los restos de las argollas amuradas a las paredes del fondo. Habían servido para atar a los caballos que transportaban a los clientes, en la época de cuando los visitantes llegaban al hotel y entraban a bordo de los carruajes por el acceso de la calle Mitre. *«Demoler aquel viejo hotel fue un acto doloroso para nuestra nostalgia»*, dice Guillermo sobre aquella decisión que terminaba de clausurar materialmente una historia definitivamente concluida.
Y ahí estaba el lugar, como una certidumbre irrevocable. Observan los hermanos Bértoli: *«Cuando nos preguntan sobre cómo elegimos el lugar para cada uno de los emprendimientos, nosotros explicamos que siempre hemos hecho un culto del lugar, siempre hemos construido sobre zonas muy atrayentes para nuestro público, que si bien están en el centro de la ciudad no son comerciales. La Plaza Independencia es el escenario más utilizado con nuestras obras y también el cordón noreste de las 4 avenidas».*



El detalle del efecto lumínico como actor influyente del diseño de la planta baja.

“Siempre hemos hecho un culto del lugar”.

El nuevo desarrollo se gestó en lo que es el sector noreste de las cuatro avenidas, dentro de las dos manchas territoriales que los Bértoli han elegido para todos sus proyectos: se trataba de un contexto más apacible, residencial, entendiendo este concepto como un atributo de diferenciación. El edificio iba a levantarse a escasos 50 metros de la Plaza Martín Rodríguez, con todo el pasado histórico de la Plaza de las Carretas, lugar al que supieron llegar los primeros habitantes de aquel caserío del Tandil decimonónico; manzana delimitada por la avenida Santamarina y las calles Mitre, 4 de abril y Sarmiento que además contiene el histórico Tanque de Agua, pulmón verde emblema de la zona y del patrimonio de la ciudad. El lote, que actualmente resultaría muy difícil de conseguir en términos de ubicación, tenía una dimensión extraordinaria: 17,50 metros de frente por 65 metros de fondo y con el atributo del frente al sur, es decir a las mejores vistas del valle de Tandil. Eso sí: las medidas del frente no les iba permitir realizar una torre, pero sí un proyecto innovador con la altura conveniente para ostentar un privilegio que contiene una real paradoja respecto al pasado socio histórico del lugar: se

Una osada escultura del artista José Rossanigo con formas curvas que se fusionó con la linealidad de la arquitectura y trasmitió identidad al proyecto.



Plano de las zonas elegidas por la empresa para sus desarrollos inmobiliarios.

convertiría, en efecto, en el edificio más alto de la ciudad, una verdad tan indesmentible como la historia del hospedaje: había cobijado a lo más sufrido de las almas que habitaron el íntimo y crudo llano de las pensiones familiares. El llano y la altura, entonces, marcarían la impronta del lugar según el devenir del tiempo.

La imponente altura prevista derivó en la idea que coronaba el edificio: el proyecto contempló la realización de un mirador en la cima, y por la misma razón entonces encontró su nombre. El Mirador iba estar ubicado en el piso 15 con visuales muy francas a toda la ciudad y con pocas interferencias urbanas al sur, a las sierras y al valle natural tandilense. En suma, había nacido el proyecto del Edificio El Mirador.

ELEGANTE, SOBRIO Y EL MÁS ALTO

Finalmente se proyectó una construcción con 8 plantas tipo de semipisos de 2 dormitorios y 5 pisos de plantas de 3 dormitorios del piso 9 al 13, un Club House y El Mirador que rematarían el edificio en los pisos 14 y 15. Además del mirador estaba por ocurrir algo inédito para la empresa: era la primera vez que iban a realizar «pisos de 3 dormitorios» proyectados desde el inicio, iniciativa que repetirían solo una vez más en los próximos desarrollos. Una idea gobernaba el proyecto: trabajar el volumen para enfatizar la verticalidad. La

“Se convertiría, en efecto, en el edificio más alto de la ciudad”.

forma la darían 2 volúmenes yuxtapuestos, uno para los semipisos y el otro para los pisos de 3 dormitorios, unidos por grandes líneas rectas verticales en su frente, rompiendo con las curvas que se venían realizando anteriormente. Los balcones también de líneas rectas y anguladas con visuales a 180º le darían el toque de originalidad; era, en suma, lo vistoso del proyecto, su atractivo. La forma y la gracia (que remite a un toque de impacto visual) completarían el objeto arquitectónico. La idea, que había funcionado de maravillas en el Solar de Pinto, era visibilizar una torre aunque no lo fuera.

En mayo de 2005 apareció el cartel con la leyenda *«Próximamente»*. Esa señalética permitió el testeo empírico: había que constatar qué expectativas generaba el lugar en pleno boom inmobiliario. Ese cartel era un claro indicador de demanda y había acompañado a la empresa en casi todos los nuevos desarrollos. La respuesta recibida fue muy alentadora. El emprendimiento se presentó con sus 3.900 m², en 15 pisos distribuidos en 22 unidades residenciales, a lo que se agregaba el Club House, el Mirador, las bauleras, los estacionamientos y las cocheras. *«Fue un proyecto con una estética muy contemporánea y racional que tendría mucha presencia en el SKYLINE de la ciudad por sus formas y altura y que marcaría el rumbo estético de los nuevos emprendimientos en la zona»*, señalan los Bértoli, y ya definían una anticipación de la nueva fisonomía del lugar. El lanzamiento en los medios, que se vivía como un momento de alta ansiedad debido a la expectativa de resultados positivos del nuevo producto que ponían en la calle, incluyó la intervención narrativa, la fuerza de la palabra congeniada en una idea: «Desde El Mirador todo se verá diferente. El horizonte, la salida y puesta del sol», fue una de las frases elegidas, la cual acompañó una muy estudiada divulgación a partir del diseño gráfico y otras herramientas de alto contenido visual, como lo fue ya durante el proceso de comercialización la edición de un tríptico como brochure, es decir un folleto muy elaborado y creativo para lo usual en las propuestas de los desarrollos inmobiliarios de Tandil. Los Bértoli evocan la intención de aquella idea de comunicación muy novedosa para la época: *«Nuestra intención era mostrar que lo que haríamos iba a ser diferente a todo lo que ya se había hecho, y lo mostramos desde el mismo brochure de ventas».* Si algo recalcaba la minuciosidad en el detalle, eso fue la intervención en los diseños de los carteles de obra, con marcada producción —algo que no existía para la ciudad de entonces— y que procuraban comunicar los objetivos que se perseguían en el desarrollo. Quedaba claro en el terreno de la comunicación que la misma no sólo servía para la venta lisa y llana, sino para su víspera: la publicidad elegida resaltaba un estilo y esa diferenciación definía una forma de trabajar en todos los frentes del negocio. Una palabra que luego sería muy común en el mundo de los negocios, la empresa empezó a atesorarla como lo que es, un bien intangible, un capital poderoso: el expertise en comunicación, la habilidad y el conocimiento para la difusión de los emprendimientos. Concentrar todas las cuestiones en el seno de la empresa, también fue otra decisión importante para actuar rápido y en sintonía de grupo, ya sea para una decisión de diseño, de imagen gráfica, efectos o estrategia comercial definida. Todo lo que Bértoli expresaba afuera de la empresa se cocinaba adentro. Y se le dio un carácter de prioridad a un factor esencial en los desarrollos inmobiliarios: el tiempo de la creatividad, ese momento en que se pone en marcha la imaginación (la cual muchas veces batalla contra los límites de la realidad), la imaginación como fuente de ideas y deseos, de innovaciones y recreaciones, tanto para lograr un efecto edilicio como para darle a cada edificio su nombre, es decir su marca de fábrica, su signo distintivo.



Cartel que buscaba sondear la expectativa del nuevo desarrollo inmobiliario



La empresa incursionaba en los primeros carteles de venta más elaborados como canal comunicador con el consumidor.



Brochure innovador para la ciudad, realizado con mucho diseño gráfico y con las mejores técnicas y acabados de la época.







Numeración de cada piso en el proceso de obra provocada como detalle de comunicación con el espectador.
Tarjeta de invitación a la inauguración.
Detalle de cortesía que se encontrarían los nuevos propietarios al ingreso de su unidad, obsequio de champagne y bombones. Todos elementos utilizados para la difusión de sus emprendimientos y su comunicación con el público, que aparecerían fuertemente a partir de este Desarrollo Inmobiliario y que formarían parte del expertise de la Empresa.

Se incorpora en los proyectos de la Empresa las barandas de los balcones en aluminio y vidrio laminado, mejorando las visuales e imprimiendo un complemento de modernidad para la época.

VÉRTIGO HORIZONTAL

El vértigo horizontal es un libro de Juan Villoro que alude a una manera de habitar la ciudad de México. El vértigo, en los Bértoli, fue en ese momento también horizontal debido a que todo empezó a ocurrir demasiado rápido en términos de negocios. Ocurrió que apenas cuatro meses de haber firmado la escritura, ya tenían a la firma los primeros boletos de ventas, un éxito por demás inesperado. Estaban viviendo el boom inmobiliario en el preciso instante que sucedía. En diciembre de 2005 se comenzó la obra con la demolición y excavación de las bases. Tirar abajo el Regina no fue un trámite para los hermanos: *«Cuando demolimos el Hotel Regina lo mirábamos pensando en la historia que estábamos derrumbando, pero comprendimos que ese es el progreso natural al que estamos sometidos todos los que construimos para lo que viene. Nuestra reflexión es que creemos que hicimos un buen cambio, para nuestro tiempo, que suma para mejor, que tiene un impacto positivo para el entorno, que valorizó la cuadra y que está a la altura de la ciudad progresista que vivimos. Para nosotros fue un proyecto que aportó para una mejor ciudad»*, habrían de confiar muchos años después de aquel día.

“Desde El Mirador todo se verá diferente. El horizonte, la salida y puesta del sol”.

La misma cuadrilla de personal que se había armado para construir la Torre de los Naranjos fue sumada al nuevo proyecto, lo cual permitió iniciar la obra en un momento muy difícil para conseguir hormigoneros en la ciudad. Otro detalle en apariencia nimio empezó a titilar en la altura a mitad de calle Sarmiento. Los vecinos que pasaban por el lugar veían un número muy llamativo señalizando cada piso del edificio en construcción; era un número que podía verse desde muy lejos y que sólo tenía la intención de llamar la atención, de



Vistas desde los balcones terraza del Edificio

TESTIMONIO

ARQ. GUSTAVO VENANZI

PRIMER ARQUITECTO DE LA EMPRESA

«Entré a la empresa en 2006. Apenas me recibí dejé mi currículum vitae en la empresa y al tiempo me llamó Guillermo, me entrevistaron y me contrataron. Tenía 25 años, era muy joven. Empecé como jefe de obra del Edificio El Mirador, sobre calle Sarmiento. Ya habían comenzado la obra, estaban levantando la estructura de hormigón armado. Estuvimos dos años y pico en esa obra y para mí, que estaba recién empezando, era una experiencia fantástica porque aprendí muchísimo. Además, desde un punto de vista profesional lo que localmente podía hacer era lo máximo, estaba en una de las dos empresas que hacían edificios. Mi primer trabajo fue controlar que se realizaran los trabajos como estaban proyectados, que se hiciera todo correctamente. De la empresa me llamó la atención el gran prestigio que tenía, la seriedad con que trabajaban, su metodología, su protocolaridad. Era sin duda la mejor empresa a nivel local, eran y siguen siendo muy respetados. Y lo que estaba muy bien era que generaban tendencia, era la empresa que más innovaba, involucrando el arte, la incorporación de los Club House, los amenities, cosas que dejaban a los propietarios totalmente asombrados. Es una empresa que por algo llegó a lo que llegó. También, a pesar de que al momento de comenzar una obra ya había un diseño y una idea general que establecía Oscar junto a Guillermo, existía un concepto de apertura a los más jóvenes, es decir que en los hermanos teníamos una escucha atenta. También fui jefe de obra en Torre Maipú. Trabajé seis años y unos meses antes de terminar esta última obra les comuniqué que me quería independizar, cuestión que, como hablábamos mucho, lo sabían desde un primer momento. Abrí mi estudio y por mi carácter en cuanto a la rigurosidad profesional digamos que me terminé de formar en la empresa de los Bértoli, sobre todo porque en la última etapa de mi estadía la empresa empezó a incorporar las normas IRAM a todos los procesos, con lo cual comenzó un período de mucha más exigencia con otras metodologías y un registro absolutamente de todo, a la vez que se dio un aumento de la calidad. Para mí, que soy un profesional tremendamente autoexigente, los Bértoli fueron una escuela formativa, algo que siempre les voy a agradecer».

provocar la mirada, de distraer al vecino, de apartarlo del tránsito y los trámites: buscaba que el caminante se detuviera un momento en algo novedoso que había empezado a cobrar altura.

El vértigo estaba en las ventas, en la expectativa largamente cumplida, pero también la aceleración ocurría hacia el interior de la obra: «Buscamos ayuda e incorporamos a un profesional para la Dirección de Obra exclusiva para este edificio, el arquitecto Gustavo Venanzi, que junto a otra nueva incorporación, de un dibujante con conocimientos de arquitectura, Mariano Debezza, se sumaron rápidamente al equipo para colaborar en el momento de crecimiento de tareas que estábamos transitando», especifica Guillermo.

El Mirador se erigió en una zona de la ciudad que contaba sólo con dos edificios cercanos, uno en cada esquina, los cuales marcaban con su diseño la época de su construcción. Por lo mismo, entonces, se transformó es un edificio con arquitectura contemporánea, de fuerte presencia, pero con una definición muy racional en sus formas que lograron adecuarse perfectamente a su entorno. Portador de un gran protagonismo debido a su valor escultórico, tuvo una particularidad de la que se requiere cierta atención para descubrirla: al estar ubicado en una calle común y entre medianeras, para observar al edificio es necesario «levantar la vista», lo cual nos lleva a una paradoja: al hacerlo se pierde su principal encanto, que es el de mirarlo de lejos y contemplar sus formas. Así las cosas, con el correr de los meses se habría de convertir en un edificio alto, muy vertical en su forma, moderno, con características distintas a los anteriores, sin curvas, pero con el sello de los Bértoli, es decir con la impronta puesta en el proyecto y que podría resumirse en destacar la importancia de las formas, la del estudio de las proporciones y la volumetría. Una suerte de santísima trinidad de la identidad bertoliana. Al observarlo, El Mirador posee dos volúmenes bien marcados por su materialidad de forma y color, pero enlazados en el frente con un muro continuo que enfatiza la verticalidad y diferencia sus tipologías de plantas tipo. Hasta el piso 8, semipisos de 2 dormitorios y a partir de ese nivel, 5 pisos de 3 dormitorios, Club House y el mirador completan

“El Mirador se erigió en una zona de la ciudad que contaba sólo con dos edificios cercanos, uno en cada esquina”.

el proyecto. Los balcones girados en el frente permiten amplitud a las vistas y vinculan las unidades con las sierras. Dos colores claro oscuro acentúan el efecto de edificio torre pretendido y el cambio de tipología de las plantas tipo. Con un acceso muy importante a través de 6 escalones con un efecto provocado por su diseño, el de estar suspendidos, de gran espesor en piedra Mar del Plata, se accede a la Planta Baja y entrada al edificio. Una entrada donde el cuadrado es el símbolo que se utilizó y se repetirá para diseñar todo el sector. La puerta de ingreso realizada en chapa negra brillante con cuatro cuadrados vidriados está protegida por una marquesina cuadrada en el exterior, en un material color oscuro que penetra al Lobby del edificio provocando un efecto muy original en ambos espacios, exterior e interior.

Al contemplarlo desde la calle se advierte el detalle logrado con efectos visuales constructivos de diseño y ayudado por una vegetación muy bien colocada, la sensación es que el piso del Lobby flota, lo que hace del ingreso un lugar muy particular e innovador. Las paredes medianeras también acompañan con relieves de cuadrados sobrepuestos de diferentes tamaños y el piso realizado con pórfidos patagónico también tiene sus dos cuadrados simétricos de piedra Mar del Plata rellenos con adoquín del mismo tipo de piedra. Consuma este espacio del frente delimitado por el retiro del edificio de la línea municipal y las medianeras, una escultura muy insinuante del escultor José Rossanigo que realza, distingue y hace especial el acceso al edi-

ficio. Completa la volumetría del edificio, el «capitel», el remate del edificio, con un Club House en el piso 14 y El Mirador en el piso 15, ambos con extensiones sociales que pueden usarse como solárium. El Tanque de Agua y la Sala de Máquinas están intervenidos con una gran curva de paredes de mampostería de color oscuro que materializan la coronación del edificio de una forma muy singular.

Cuando se ingresa al edificio por su único acceso vehicular surge una bifurcación que conduce a dos niveles, a los estacionamientos y a las cocheras de subsuelo. Ambos niveles de guardado de vehículos están separados del edificio por una hermosa plaza de relax, con mucho color, vegetación y un espejo de agua con paredes muy originales pintadas en color negro y destellos de pintas color oro. Un lugar ideal para el esparcimiento y la reflexión.

SEGURIDAD Y CONECTIVIDAD

Las unidades de El Mirador mantuvieron los adelantos tecnológicos que ya se venían implementando y en este caso sumaron servicios nuevos e innovadores como Internet colectivo por banda ancha para el uso compartido en todas las unidades. Era el tiempo en que se hablaba de la domótica que se venía para los interiores de los departamentos a través de una central ubicada en la unidad, interconectada con el celular del propietario, para activar y desactivar servicios internos como cortinas, calefacción, electrodomésticos, etc. Muchos videos mostraban las virtudes de este adelanto tecnológico. «Nosotros sólo cumplimos con dejarles conectividad. La realidad es que hasta el momento no se ha popularizado, seguramente por lo complejo y costoso del sistema y hoy sólo se usa para conectar la señal de internet y peor todavía, ya las señales de cable otorgan a través de su línea básica, también el servicio de internet», describen Guillermo y Oscar.

“El cuadrado es el símbolo que se utilizó y se repetirá para diseñar todo el sector”.

La cuestión de la seguridad aportó la novedad del circuito cerrado de televisión, en una época donde empezaban a crecer los hechos de inseguridad que preocupaban a la población. Los edificios todavía no habían sido asaltados, pero presumiendo que esto pudiera suceder se instaló el primer Sistema de Seguridad en un edificio en nuestra ciudad, con oficina exclusiva incluida. Así, las 14 cámaras vigilaban todo el edificio, comandadas desde una pantalla en la Sala de Guardia a la vista de un personal de seguridad que en los primeros tiempos sólo trabajaba 12 horas, de 20 a 8 horas todos los días, más una central telefónica de comunicación exclusiva entre Sala de Guardia y unidades. Se incluyó también un doble portero visor, el tradicional en el exterior y otro en el interior para no acompañar al visitante cuando se retira y habilitar su salida desde el departamento y la tarjeta magnética numerada digitalmente para facilitar el acceso al edificio.

Frente a un sorpresivo corte de luz se instaló un Grupo Electrógeno para los principales servicios comunes necesarios en caso de urgencia eléctrica. Permitía en forma automática ante la interrupción de la energía eléctrica la activación y producción de energía necesaria para abastecer los elementos eléctricos que permitieran el libre movimiento en el edificio desde el exterior a la unidad o a la inversa. En los interiores de las unidades se mejoraron las terminaciones de las puertas con pintura a la laca, muy novedosas en ese momento. Se aumentó la altura de las carpinterías exteriores, a 2,30 metros para mejorar las visuales. Y los balcones fueron diseñados con vidrio y aluminio, algo muy innovador para la ciudad.

Oscar, que tiene tanto de arquitecto como de artista, recuerda la integración de un profesional muy respetado en su materia. *«Trabajó por primera vez y se integró muy bien a nosotros el decorador Carlos Figueroa, quien fue, entre otras ideas que plasmó en el proyecto, el que agregó los colores negro laqueado a las puertas de entrada a las unidades, naranja al House, el rojo anaranjado al patio relax y el negro con pintas de oro a las paredes del espejo de agua en el patio relax, que eran muy jugados para nuestra mirada conservadora de 2009. Lo aceptamos y fueron realmente un premio para el decorador que le dio el toque encantador al proyecto»*.

La escultura realizada por Rossanigo fue ubicada a un costado del acceso al edificio y expresó una forma insurgente que logró integrar armónicamente sus curvas con las líneas rectas del edificio. En el interior, la pintora Marcela Rinaldi realizó dos estupendas obras que vistieron el Lobby y el Club House con sus características pinturas de colores pasteles muy agradables que brindaron calidez a los espacios que fueron colocados.

¿Y la luz? Se decidió iluminar el edificio con un gran reflector, desde el techo de la marquesina del acceso en Planta Baja hacia arriba, al encuentro de los dos balcones del frente. Un efecto que buscó enfatizar las líneas rectas de los balcones, provocando un llamativo juego de líneas en el frente de color blanco. De la misma forma se iluminó el techo del mirador en el piso 15. Pero faltaba algo más, un detalle más: el mástil.

“Se instaló el primer Sistema de Seguridad en un edificio en nuestra ciudad, con oficina exclusiva incluida”.

EQUIPAR LOS ESPACIOS COMUNES

Los tres edificios construidos antes de la Torre del Mirador habían sido entregados con el Club House sin equipar, esto es sin sillas, ni mesas, ni cubiertos, ni televisor, es decir todo lo necesario para poder utilizarlo. De modo que la empresa sólo proveía el espacio completo pero vacío. Tampoco se vestía el Lobby ni ningún otro lugar de los espacios comunes. Los Bértoli captaron que la conformación del consorcio con poder de decisión se hacía de manera tardía y las veces que lograban agruparse para conversar los temas cotidianos les era muy difícil abordar la compra del equipamiento necesario para el Club House porque se les agregaba el tema «decoración», donde empezaba a tallar la disparidad de gustos. Normalmente surgía alguien en solitario, con mucha audacia, a lo sumo un par de propietarios más, con voluntad y predisposición que se encargaban de gestionarlas.

Es obvio, además, que las decisiones tenían el freno de lo económico y por ende las compras eran la respuesta a lo que el consorcio había autorizado gastar. La gánico (o su falta) determinaba la dilación de estos temas por parte del consorcio. Ergo: transcurrían largos meses sin que el espacio pudiera utilizarse.

En atención a esta inesperada cuestión, a partir de Torre del Mirador se resolvió por primera vez aplicar un gasto mínimo en el boleto de compraventa, los «Gastos de Ocupación», que permitieron solucionar esta problemática y no sólo adquirir los elementos del Club House, sino nuevos servicios y el equipamiento general de los espacios comunes que mejorarían en su conjunto al edificio.

Con esta modalidad y con el acompañamiento del equipo de la empresa se proveyó del mobiliario al Lobby y equipamiento y vajilla al Club House, además de lo ya señalado: la instalación y puesta en marcha de un circuito cerrado de televisión y el Grupo Electrógeno para los servicios comunes de 40 KVA, inédito para la ciudad en un edificio. Todos los servicios estuvieron utilizables desde el primer día de uso por parte de



los nuevos propietarios. *«Realmente fue una práctica muy bien recibida —señalan Oscar y Guillermo— porque pudimos agregar nuevos servicios que de otra manera nunca lo habrían hecho a través del consorcio. Equipamos el Club House con mobiliario muy moderno acompañando la línea de decoración del edificio y optimizamos el pronto uso de los amenities. Realmente fue un acierto y provocó un buen efecto»*.

Lo cierto que la excepción se hizo norma: a partir de Torre del Mirador no sólo continuaron aplicando este sistema en futuros proyectos, sino que lo fueron enriqueciendo con más mejoras en los servicios comunes.







Club House por primera vez totalmente equipado desde el primer día, con el color anaranjado como protagonista. Equipamiento del Lobby

Sala para central de monitoreoy guardia en Planta Baja.

Grupo Electrógeno de 41 KVA. Primero colocado en un Edificio en la ciudad.

EL MÁSTIL Y LA INAUGURACIÓN

Como un guiño de simpática vanagloria hacia adentro de la empresa, un guiño que denotaba complicidad, picardía, satisfacción y orgullo, al terminar la obra los Bértoli la coronaron con un mástil. Ya sabemos lo que un mástil significa como portador de un estandarte, una bandera, una vara que, con ícono o sin él, sobresale de la medianía precisamente para eso: para que pueda verla todo el mundo. El mástil de 12 metros enfatizaba la verticalidad del proyecto pretendido. Como era equivalente a poco más de 4 pisos por sobre el punto más alto del edificio, iba a alcanzar una altura similar a un edificio de 19 pisos que en la ciudad de Tandil no había y que tampoco con las reglamentaciones actuales se podría construir. Este detalle, involuntariamente, lo ubicó como el edificio más alto de la ciudad. Si bien se llega a semejante altura con un mástil que formó parte del proyecto arquitectónico, y eso lo valida, es justo aclarar que la decisión tuvo un rasgo de astucia y fantasía para conseguir el galardón al edificio más alto. Los Bértoli lo explicarían mejor: «Fue una pincelada de presunción lugareña que quedará internamente para nosotros, como corolario anecdótico a los 15 edificios que construimos en la ciudad». En la memoria de la altura edilicia, por llamarlo así, El Mirador trepó los ya inalcanzables 62,10 metros. Le siguen Alem Tower (58,80 metros), Prestige 3 (58,40 metros), Sanjor (51,80 metros), Torre de los Naranjos (50,60 metros) y la Parroquia del Santísimo Sacramento (50 metros).

Frente a la envergadura del emprendimiento, resulta obvio inferir que la construcción deparó momentos de mucha intensidad, algunos de naturaleza problemática, que fueron superados, y en ese contexto de complejidad se inauguró el edificio. Ocurrió el 30 de mayo de 2009.

La culminación de una obra es una fecha trascendental «para todos», porque se concluyen los trabajos de construcción que habilitan a la entrega de las unidades a sus nuevos propietarios y para la empresa el punto supremo del proceso constructivo que ha involucrado a profesionales, técnicos, proveedores, asesores, decoradores, trabajadores de obra y contratistas en «un mismo objetivo» durante más de tres años.

«Es un momento culmine, nuestra obra consumada, nuestra joya, la que vimos nacer, construirse y finalizar. Podríamos tener muchas metáforas con situaciones similares, pero en la realidad es el momento donde rendimos examen a todas nuestras decisiones y como respuesta y con mucha ansiedad, esperamos los comentarios de evaluación, no sólo de quien lo va a habitar sino también del público en general», subrayan los autores de la obra, y el término «autores» no es un error del autor de este libro, sino una categoría que cuadra perfectamente con lo más profundo del gen del hacedor.

Para la entrega del edificio El Mirador a sus nuevos propietarios, a los Bértoli aún les dolía la llaga amarga del último (no) acto de entrega de Los Naranjos, así que como colofón se sumaron otros detalles al acontecimiento. Se diseñó una tarjeta especial de invitación en diferentes días al Acto de Entrega de unidades con un cóctel de agradecimiento a los nuevos propie-



Perfil del edificio con el remate curvo en su cúspide en el contexto de la ciudad, que permitió disimular con el diseño, el Tanque de Agua y la Sala de Máquinas.



Momento de la colocación del mástil







Imponente acceso al edificio a través de 6 escalones con un efecto de piso suspendido provocado por su diseño y la vegetación, donde se observa el hilo conductor del "cuadrado" como símbolo utilizado para la marquesina, puerta de entrada, pisos, luminarias y murales de medianeras de la Planta Baja y que se reproducirá en todo el diseño del proyecto.



tarios y otra tarjeta a todos los principales actores que trabajaron en la obra y a los que proveyeron los materiales, a fin de que pudieran conocerlo terminado, para después concluir en un cóctel de camaradería. Este reconocimiento a todos los que trabajaron en la obra incluyó una visita guiada por los propios dueños de la empresa, de cortesía, instancia en que se puso el acento en la importancia de la participación allí donde fueron protagonistas y la visión del producto final que se había obtenido con la suma de todas las partes organizadas para un objetivo.

En el cóctel de camaradería nuevamente estuvo presente la pizarra con un papel donde se leían todos los nombres de los principales actores de la obra y la cita de cabecera: «Pueden ser muy importantes los proyectos, pero se necesita gente para realizarlos». Dos días después de la reunión con los actores del emprendimiento, entre champagne y bombones se entregaron las llaves de cada unidad a sus nuevos propietarios, quienes estaban a punto de ver por primera vez (en el capítulo «Alma Urbana» se hablará de esta cuestión) su flamante departamento apenas ocurriera el tradicional corte de cintas rojas y luego de un coctel de amistad celebrado en el Club House que también obró para las relaciones públicas: había que presentar a los nuevos vecinos. En el estrecho abrazo que se dieron los hermanos Bértoli cuando la cinta perdió su equilibrio inestable y rozó el piso, suave, como si en

Otro momento de la colocación del mástil de 12 metros, utilizado para enfatizar la verticalidad del proyecto, que lograría el podio en el Skyline de la ciudad de Tandil.

Nuevamente la iluminación de la volumetría del Edificio forma parte del diseño del proyecto, en este caso el espacio del mirador en el Piso 15 con su mástil.

Vista del Edificio El Mirador desde Torre Vistasur, con la emblemática torre de agua corriente de la Plaza Martín Rodríguez.

SKYLINE TANDILENSE



Infografía que señala la silueta de los edificios más altos de Tandil

"Fue una pincelada de presunción... en la ciudad"



Equipo de trabajo al momento de la inauguración que escoltaron el crecimiento inicial de la Empresa. Acompañan a los hermanos, Arq. Gustavo Venanzi, Ing. Civil Mauricio Ríos, MMO Daniel Sosa, Mariano Debezza, Arq. Laura Zampati, Lic. Luciana Coria, Lic. Analía Lara y MMO Zuma Loscalzo.

verdad estuviera recibiendo con una caricia el primer paso que dan los hombres y mujeres hacia lo que será el hábitat que eligieron para vivir, en ese abrazo donde cabe la emoción de siempre, inagotable y perpetua, la emoción que también le permite a la razón entrar por esa puerta, como una reflexión, como una enseñanza, la validación del sentido del esfuerzo y el riesgo. Era la razón la que se filtró por la hendija mínima de aquel abrazo entre hermanos para decir lo que tenía que decir: que El Mirador sería un edificio que los Bértoli recordarían por ser vanguardista en muchos y profundos cambios empresariales durante la gestión de sus desarrollos inmobiliarios.



Momento de la inauguración.

FINAL CON ZORZALES

Está claro que proyectar arquitectura en un lote vacío, o en construcciones de muchos metros cuadrados, naturalmente generará un impacto en su entorno. Proyectar arquitectura, dicen los Bértoli, en un lugar que tiene además una construcción antigua, que ha tenido vida en otros tiempos lejanos, resulta como un hecho irremediable el acto de transformar el lugar; en definitiva es quitar algo del paisaje, algo que tiene archivo, es terminar con su historia. ¿Qué se hace a cambio? A cambio, sostienen los Bértoli, le agregan algo que generará nuevas relaciones, mejores o peores, con mucho impacto, y que también creará su propia historia.
El argumento resulta impecable desde el plano de lo real, desde la lógica de las leyes de la historia. Siempre lo nuevo está acechando a lo viejo, pero no es menos cierto que por eso mismo, el hombre creó los mitos. Porque en algún lugar, en un territorio que suele llamarse pensamiento mágico, hay que transformar la pérdida, mutar los recuerdos, reinventar lo que ha sido vivido y sepultado. Apelamos al silogismo de Erich Froom: *«Todos los mitos y todos los sueños tienen algo en común, y es que todos ellos son escritos en el mismo idioma, el lenguaje simbólico»*. No hay ninguna comunidad que pueda sobrevivir a la brutal forma de la realidad, y mucho menos al vacío líquido de estos tiempos, sin sujetarse de la última madera que flota en el mar donde ha ocurrido el naufragio. Ahora volvamos al punto de inicio de este capítulo.
En los hechos Gardel actuó en seis ocasiones en Tandil. En tres de ellas se sabe dónde durmió: en el Hotel Roma, en el Palace Hotel y en un establecimiento de campo de Cornelio Ruiz, durante su primera visita de 1916. Hay tres actuaciones del cantor que las fuentes no registran el lugar donde se hospedó, sobre todo las dos noches de 1924 donde junto a Razzano actuó en el Teatro Italiano (luego Cine Súper) y el Cervantes. Ahora bien, ¿existió ese hombrecito que días antes del cierre del Regina entró a la pensión y le pidió a la dueña Elena Emer ser llevado hasta el aljibe del patio? Sí, existió. Todo en él era una rareza: su estatura ínfima, su bastón titubeante, su saco en hilachas, el joven nieto que lo acompañaba, el indómito calor de aquella tarde de febrero en la que confesó haber sido amigo de Carlos Gardel.
¿Existieron los zorzales que volaban en torno al aljibe, una y otra vez, y que Elena Emer miraba desde los techos de la pensión a donde subía para tomar sol, mientras se dejaba llevar por los buenos humores del sueño? ¿Los alegres chistidos de los zorzales la arrancaban de la somnolencia bajo el cielo diáfano de aquel verano del 94? Sí, todo eso también existió, su propio testimonio así lo verifica. ¿Es verosímil el relato del anciano hombrecito que de pie frente al derruido aljibe dijo que allí, en ese mismo lugar, una noche del siglo pasado su amigo Carlos Gardel, el Mudo, compuso un tango, lo cantó por primera vez amurado contra el aljibe y lo estrenó un par de horas después en el escenario del Teatro Cervantes? ¿Será verdad? Nadie lo sabe. El pensamiento oficial del mundo descree de estas leyendas, pero, sin embargo hay algunos indicios que nos permiten pensar que Gardel no sólo estuvo aquella noche en el patio del Regina sino que de alguna forma mágica e inextricable, todavía está cantando al lado del aljibe que ahora ocupa la Torre del Mirador. Con motivo de la escritura de este libro, una mañana caminé por la vereda de Sarmiento hasta el edificio, lo miré de lejos, tal como sugieren quienes lo crearon y después recorrí la cuadra. Ya no quedan, casi, edificaciones antiguas como la del desaparecido Regina. Encontré una sola, ubicada en la vereda de enfrente a El Mirador, de forma oblicua y a metros de la Avenida Santamarina. Toqué timbre y por la ventana de la antigua casa se asomó una mujer que parecía haber sobrevivido a los cambios de la cuadra junto con su vivienda. Se llama Marisa Álvarez Reyna, hermana del recordado arquitecto Alejandro Fortunato. Le pregunté por el Regina, por los inquilinos que lo habitaron, por la dueña de la pensión, en fin, si recordaba algo de todo aquello que ahora yacía convertido en escombros. Marisa no había olvidado nada y, además, fue precisa ya no sólo con los detalles y personajes del lejano ayer sino con «un hecho» que continuaba del pasado, a pesar de la demolición. «Todavía siguen viniendo los pájaros a ese lugar. Se ve que les gustó mucho estar allí. Van y vienen los pájaros y revolotean sobre el edificio como si nada hubiera ocurrido», contó. Días después me encontré con la historia de Elena Emer y su relato del hombrecito amigo de Gardel y la secuencia de los pájaros, «los zorzales que no sabemos de dónde venían y cantaban y chistaban frente al aljibe». Recordé entonces que en el campo al zorzal se le atribuye el prodigio de concebir un augurio: de mañana anuncia matrimonio; de tarde avisa de una ausencia. Como una súbita inspiración sentí que las astillas del cristal del ayer parecieron cobrar vida para volver a amalgamarse, una por una, hasta ser un solo vidrio, como un rompecabezas que termina de constituirse en el límpido espejo de la memoria. La casona ausente, el aljibe ausente y los zorzales que aún hoy sobrevuelan los atardeceres en torno al edificio de El Mirador, nos informan con su canto prodigioso que el Zorzal criollo todavía sigue allí y que cada día canta un poco mejor.

10

LA ARQUITECTURA NO SÓLO ES FUNCIONAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN, TAMBIÉN ES UNA FORMA DE TOCAR EL ALMA.
ARQ. CÉSAR PELLI.

EL MITRE OVAL, UNA VISTA AL SUR Y LA ÚLTIMA TORRE



Algunas de las diferentes propuestas que se realizaron para el análisis de la volumetría de Torre Mitre, reproduciendo futuras realidades, hasta llegar al renderizado elegido, que permitieron optimizar la toma de decisiones.

No sabemos quién de los dos hermanos vio la esquina y el dato ahora es menor. Lo que importa realmente era eso que tenían frente a sus ojos: la esquina, un tesoro para la arquitectura. Pero no era, claro está, cualquier esquina, porque de lo contrario sería todo más fácil. Hablamos de esa esquina, particularmente. La que se conforma en el vértice de Mitre y Paz. ¿Qué había pasado hasta entonces por ese rincón de nuestro pequeño mundo? Tal vez lo último que recordemos desde la tradición oral o la memoria visual era una arista asociada a dos apellidos que funcionaban como uno solo: la esquina donde la firma Natuzzi y Salvi había hecho de las carrocerías un sinónimo de sus apellidos. «Era tan bueno ese lote, tan sensacional esa esquina que ofertamos la pretensión del vendedor, la señora Teresa González y Lagruta. Antes un conocido martillero y constructor de la época había realizado una oferta insuficiente y nadie de las partes había cedido. Nosotros, en virtud de que la esquina nos interesaba mucho, no discutimos el precio», revela Guillermo. Y así, el 6 de mayo de 2006, la empresa firmaba el boleto de compraventa que definía el séptimo desarrollo inmobiliario, el cual tomaría el nombre de la calle. Ese día acababa de nacer la Torre Mitre.

A la emoción de una nueva obra en marcha se le sumó el vértigo que produjo la forma con que se debió abonar el lote: el pago pactado correspondiente al momento de la escritura, aproximadamente el 50%, se debía realizar en efectivo, en un banco conocido de la Capital Federal ubicado en la zona del microcentro. Como la operación había trascendido, los Bértoli, en un tic propio de los nacidos en el interior y con cierta lógica frente a la inseguridad reinante, temieron lo más grave: que alguien con muy malas intenciones y el dato correcto se interpusiera entre ellos y el banco, es decir en ese largo trayecto en el que debían llevar los billetes contantes y sonantes. Esto los obligó a planificar una estrategia de salida de Tandil a Buenos Aires completamente opuesta e inusual a la que hacían. Prácticamente debieron consumar un Rally París-Dakar entre atajos, cambios de dirección y toma de rutas diferentes y alternativas que convirtió el viaje en una verdadera odisea hasta que arribaron

Torre Mitre, es un proyecto que utilizó el recurso básico de los balcones en una geometría de líneas horizontales con curvas muy tenues, sin aristas, que descargaron en cada piso sobre sólidas patas en cada lateral.

a la posta final, unos metros antes de llegar al banco: la entrega con la caja que portaba el dinero en las manos de Mariano Bértoli, el hijo de Oscar que aún vivía en Capital Federal, quien llevó de a pie la caja hasta el banco, mientras los hermanos llegaban en automóvil pero desde otra dirección. Finalmente no ocurrió nada, pero ninguno de los tres (porque incluimos a Mariano) pudo olvidar la descarga de adrenalina que configuró cerrar la operación. El miedo a un robo, a veces, puede resultar peor que el robo en sí mismo por la fantasmagórica representación que uno se hace de tamaño acontecimiento.

El lote era perfecto: su proverbial ubicación lo situaba dentro de ese edén urbano cuyo ethos, en tanto comportamiento al que adhieren un grupo de vecinos que pertenecen a una sociedad y a un lugar específico (el centro, pero ya hemos dicho que se alude a la «periferia» del centro, a sus bordes) configura lo que los arquitectos, ingenieros y urbanistas entienden como una zona residencial que a la vez se ubica muy cercana al centro comercial. El terreno tenía además una yapa para la empresa: era la primera vez que iban a poder construir un desarrollo inmobiliario en una esquina. No sería la última, claro está, pero a todas luces aparecía como la posibilidad cierta de edificar un impactante expresionismo en altura, tanto para proyectar esa torre y quienes iban a vivir en ella como para el público. Había un gran frente para diseñar, con mucha perspectiva visual, y además la esquina poseía dos virtudes sobresalientes: las direcciones vehiculares a favor que la hacían más observada y la principal vista al entorno serrano, el sur. Apenas trascendió la novedad del proyecto los medios se percataron de ella con un título que anunciaba lo que se venía: *«En Paz y Mitre se levantará un edificio óvalo»*.[19]

Ya la expresión en la prensa era por demás llamativa. ¿Qué era eso de un edificio ovalado? No había en la ciudad, ni en su arquitectura ni en ningún otro ámbito, algo que se asemejara a esa figura geométrica convexa y redondeada. Por otra parte, la realidad, si

19 Diario La Voz de Tandil, Suplemento de la Construcción, 8 de septiembre de 2006.



Esquina Mitre y Paz. Instante de tiempo (mayo 2006) que originó el futuro Desarrollo Inmobiliario Torre Mitre.

“El problema no eran los metros cuadrados sino los metros tiempo”.

la sumamos en metros cuadrados, no podía ser mejor: la empresa, inmersa en los procesos constructivos de Los Naranjos, El Mirador y Torre Mitre, iba camino a completar la friolera de 16.000m² de obra que en realidad eran metros de compromisos, con todo lo que la palabra implica, para los próximos tres años. Pero como supo decir Guillermo: *«El problema no eran los metros cuadrados sino los metros tiempo»*.

El tiempo, el gran ordenador, el único (con excepción de la muerte) de los estadios que resulta intangible, inmodificable, incomprable, el inexorable devenir del reloj, desde la biología, la naturaleza, el cosmos y la metafísica, también jugaba su partida en la arquitectura. El tiempo, ubicado el momento de la empresa en su debida coyuntura, convertía a esos dieciséis mil metros cuadrados en una pesada mochila sobre las espaldas de los Bértoli, un equipaje cuya carga se cifra en un concepto tan perfecto como estresante: la responsabilidad. Con tres grandes desarrollos inmobiliarios en marcha, si uno de ellos presentaba problemas o conflictos, los otros dos se verían perjudicados por el efecto dominó. El contador Luis Lauge advirtió el peligro y sugirió la creación de una nueva sociedad anónima con el fin de minimizar los riesgos Se llamó Deinber S.A. y hasta el nombre de fantasía se corresponde con la identidad de la firma: DEdesarrollos INmobiliarios BERtoli. Guillermo lo explica así:



Una valla de 65 metros lineales de producción publicitaria, gráfica y lumínica. En su esquina, tendría la marquesina teatral, con la información del emprendimiento.







«La realidad fue que nunca tuvimos graves acontecimientos que pusieran en riesgo a la empresa, pero queríamos tratar de anticiparnos a los problemas. Y a partir de ese momento fuimos equilibrando las cargas legales de los próximos desarrollos a cada una de las dos sociedades».

Si en otros desarrollos se había buscado un nombre de fantasía ligado al detalle del lugar, o a la historia, o como una táctica comercial, esta nueva Torre encontró en un recurso denotativo su propia potencia nominativa: Mitre, el nombre de la calle, un nombre corto, efectivo en el lenguaje del marketing y —sobre todo— con el gancho subliminal de la ubicación. Porque Mitre entre los tandilenses connota de forma automática a una calle que orilla el centro, pues debidamente se proyecta, nace y culmina en el interior de las cuatro avenidas chicas.

En cuanto al proyecto, se compuso de 17 plantas, con un diseño mixto, con dos oficinas y 30 residencias. O sea, una torre con 6 plantas de semipisos de 3 dormitorios, 6 plantas con 3 unidades de 2 dormitorios, una Planta Baja de doble altura con 2 locales, el Club House en la planta 13, 2 subsuelos con 33 cocheras y 23 bauleras, 4 estacionamientos en Planta Baja y 12 bauleras en los pisos, que sumarían 6.300 m² de construcción. ¿Cuál era el gran desafío para los Bértoli? Leamos:

«Para nosotros el reto fue diseñar el partido arquitectónico, su ADN, en un proyecto 'esquinero', un programa muy distinto de lo que veníamos haciendo, al que además se le sumaría el aumento del volumen constructivo. Nuestro primer objetivo fue como lo habíamos hecho en todos los desarrollos que lo pudimos implementar, aprovechar las grandes vistas a nuestro valle. Para lo cual elegiríamos el frente hacia el sur con grandes ventanales que pudieran compartir la belleza de nuestro entorno al sur.

«Resultó un proyecto esquinero de grandes proporciones en un sector, aún con fuerte carácter residencial, que exigió mantener ciertos rasgos implícitos del contexto. El proyecto utilizó como recurso básico a los balcones. Entre varias opciones que se propusieron a través de los renders, se eligió una solución con una geometría de líneas horizontales curvas muy suaves en cada planta, sin aristas, que descargarían sobre dos patas importantes en cada lateral conteniéndolos, y formaría el volumen central del edificio. Un gesto que se agregó y mejoró mucho el proyecto fue el cambio de la línea continua de los balcones en la transición de la planta de dos dormitorios a tres en los pisos 7 a 12. Una Planta Baja con doble altura, permitió diseñar dos oficinas muy modernas de 220 m² c/u y en el piso 13, rematamos con el Club House».

La formidable sinergia del boca a boca, que sigue siendo una publicidad imbatible en Tandil, y la atracción de la «torre oval» desestimó el proceso de lanzamiento: no hizo falta. Ya a partir de la compra de la esquina habían comenzado a surgir interesados en el proyecto. El «indicador de la obra», un recurso con que hasta entonces la empresa había medido el pulso del interés de los futuros clientes, quedó descartado. Se puso eso sí mucho empeño en la cartelería de la obra, acorde a lo que ocurría en Buenos Aires, en un tiempo de grandes cambios e innovaciones a la hora de presentar un producto, donde las empresas de primer nivel invertían cuantiosas sumas de dinero en su marca con estrategias de marketing. Pero, ¿qué procuraba vender la carpeta de la futura Torre Mitre donde se aplicaban los saberes del marketing? Es muy interesante la disquisición: no buscaba que los clientes sólo compraran un departamento sino mucho más que eso, es decir que percibieran y adhirieran a lo que se conoce como un *«estilo de vida»*. Ese estilo se sostenía en una mejora del confort, en medidas claras a favor de la seguridad y hasta en un modo de vivir, el cual calzaba perfecto con la idiosincrasia social y la geografía lugareñas. Si al consolidado emblema conceptual de la empresa (la suma de los detalles hace la diferencia), el emprendimiento Torre Mitre venía con una plusvalía desde su propia concepción: la esquina con su portento panóptico, tanto para los clientes interesados en el proyecto como para el público. Por su

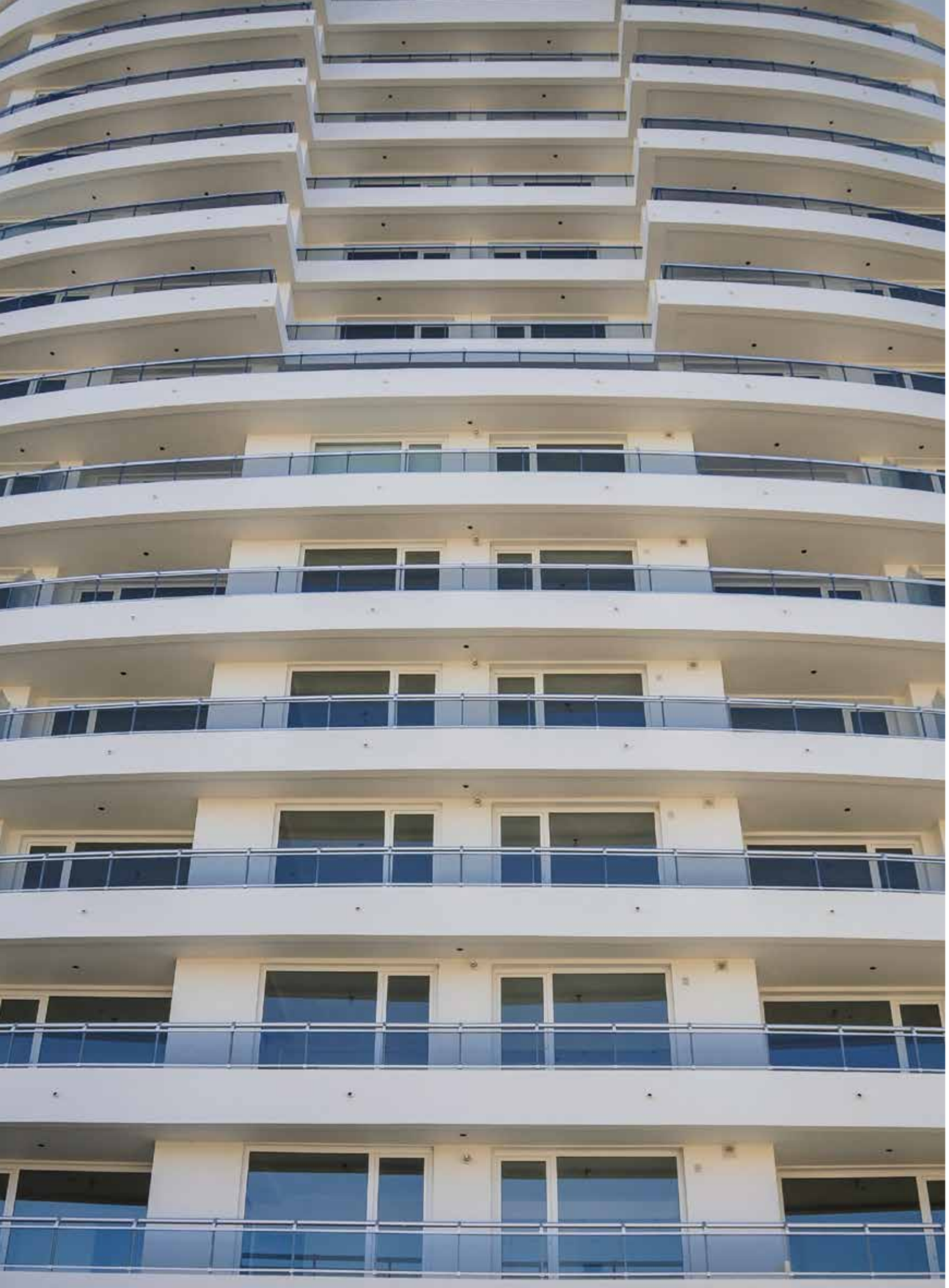
“El reto fue diseñar el partido arquitectónico, su ADN, en un proyecto «esquinero», un programa muy distinto de lo que veníamos haciendo, al que además se le sumaría el aumento del volumen constructivo”.



Inicio de la excavación en la totalidad del terreno con profundidades de 8,00 metros.

Momento del llenado de las primeras plateas de hormigón armado con el reciente sistema de bombeo.

Detalle sutil al proyecto. Pequeño volumen en color blanco bajo las aberturas que emerge sobre el paño oscuro de las patas laterales.



extensión a lo largo de Mitre y Paz, la llamada «valla de obra» y su exposición gráfica permitía una excelente comunicación de venta. O sea, paradojalmente, el vallado configuraba una estática muy dinámica. Eran casi 65 metros lineales por 2,50 metros de altura y la dirección del tránsito de ambas vías convergiendo en la esquina. Tanto habían cambiado las cosas en el Tandil de la posmodernidad, que aquello que otrora había sido un simple cerco en torno (y ocultando) a una construcción en marcha, ahora se había convertido en una pantalla de venta formidable, es decir que había cobrado una acción inesperada.

Guillermo lo recuerda así: *«Diseñamos una valla lineal recortada cada 2,50 metros por luminarias verticales, del alto de la valla, realizadas con caño de PVC de obra de Ø100 mm que protegieron la luminaria, un fluorescente, que provocaban un efecto muy llamativo de noche y en la esquina, la gran marquesina teatral, una gran producción de 100 m² de información del emprendimiento, también iluminada. Tanto de día por su tamaño de exposición, como de noche con su diseño artístico de iluminación, impactó tanto al ciudadano de a pie como a los que transitaban y veían la puesta en escena de una nueva forma de comunicar un proyecto inmobiliario, algo totalmente inusual para la ciudad. Así, rompimos con las tradiciones de pueblo chico y nos asemejamos a la gran urbe, Buenos Aires».*

PROVOCANDO LA HORIZONTALIDAD

La edificación de Torre Mitre no sufrió peripecias mayores pero sí dificultades constructivas (por sus excavaciones profundas y el riesgo de construcciones en sus laterales), y tuvo como contexto un auge incipiente de la industria de la construcción. Para la obra se decidió ocupar todo el lote que incluyó la construcción de dos subsuelos para las cocheras. Apenas seis meses después de comprado el lote, la empresa ya había firmado los primeros boletos de compraventa. Este dato alude a la expectativa que había creado la criatura oval, pero también al momento de la industria, a tal punto que la entonces vicepresidenta de la Comisión de Obras Públicas del Municipio, Marina Santos, había declarado al vespertino de la ciudad que la construcción se había duplicado o triplicado en poco tiempo.[20]

La empresa de los Bértoli había entrado en el pico de la primera ola (a lo largo de tres décadas ocurrirán dos grandes olas de crecimiento) y Torre Mitre era contemporánea a esta suerte de esplendor en metros cuadrados, es cierto, pero también en identidad constructiva. En 2007 los Bértoli iban a construir tres edificios a la vez, El Mirador, Torre Mitre y Torre los Naranjos. Y durante 2008 y 2009 avanzarían con cuatro edificios en simultáneo: El Mirador, Torre Mitre, Torre Vistasur y Torre Maipú. Pero el año 2009 marcaría el «pico» de construcción correspondiente a la primera ola de edificación (2004/2010), con 4.200 m² anuales de producción.

Toda esta actividad de altísima dinámica modificó la estructura de base de la empresa con la incorporación de personal para absorber la carga de trabajo que necesitaba cada edificio. Arquitectos, ingenieros y personal administrativo se sumaron al equipo de trabajo permanente. He allí el otro mérito logrado en poco tiempo: conciliar un plantel de profesionales que se adecuaron muy rápido a las exigencias que se les planteaban. La clave: alta sinergia, intereses

20 Declaraciones al diario Nueva Era, 20 de julio de 2008.

Imagen que argumenta el nombre que eligieron los autores del proyecto para describirlo: "Provocando la horizontalidad"



compartidos y objetivos concretos. En cada edificio se nombró un profesional para la toma de decisiones, y de ese momento de alta presión y acelerado aprendizaje, tanto Guillermo como Oscar guardan la misma impresión basada claramente en el agradecimiento: «Tenemos una gratitud inmensa a todo el equipo de esa época, —dicen—, porque no sólo nos permitieron cumplir con los compromisos asumidos en una etapa de ritmos precipitados, sino también porque nos sentimos acompañados en tiempos que nosotros caminamos por aprendizajes acelerados de organización y comercialización de construcciones a mayor escala de la acostumbrada».

Dentro de esa coyuntura y atravesado en el año anterior el record de metros cuadrados construidos en el año, el 16 de Junio de 2010, inaugurarían el séptimo desarrollo inmobiliario.



Vista donde se aprecian las líneas horizontales de cada planta con una ligera curva en su plano, uniendo todos los departamentos del piso, a través de la continuidad de sus balcones.

Misma vista pero de noche donde la iluminación es parte del proyecto a través de una tira de led escenográfica en la terraza, que resalta la horizontalidad y provoca un reflejo al remate de la torre.



Efecto de corte en la continuidad de los balcones que se utilizó a partir del 7º piso, como gesto de diseño en la fachada en los semipisos de 3 dormitorios.



Terraza Social en el piso 13.



Escultura de acero inoxidable con el efecto atractivo del clavado inestable.



Club House. Mesas y sillas en color blanco, columnas forradas en tela animal print y lámparas con caireles de cristal que le brindaron la personalidad y el glamour en las alturas.



Espacio exclusivo del Club House para descanso, equipado con el clásico sillón de diseño Bibendum en cuero blanco.





Diferentes vistas del Lobby. Obra de arte de técnica mixta de la artista Marcela Rinaldi sobre una mesa de vidrio, acero inoxidable y mármol de carrara de refinado diseño.

Como se ha escrito, Torre Mitre fue el nombre y muy acertadamente, si se tratara de un libro, iría acompañado de un subtítulo en el tiempo verbal del gerundio: provocando la horizontalidad. Es la forma dialéctica de entender el proyecto en su naturaleza visual centrado a favor de sus largas líneas horizontales de cada planta con una ligera curva en su plano, uniendo a todos los departamentos del piso, a través de la continuidad de sus balcones. Dotada de una modernidad sobria, la implantación de la torre, por su volumen, tamaño y formas, más los detalles innovadores, transformaron totalmente el espacio urbano que la rodeaba. Retirada la Planta Baja en esquina de sus líneas Municipales, logró una experiencia amigable con los peatones, merced a una marcación muy leve en los desniveles entre la vereda pública y la del edificio consiguiendo que se percibiera como una sola «gran» vereda", como una Plaza seca al frente del Edificio, aún con ambas veredas luciendo diferentes tipos de pisos.

Sobre esta Plaza Seca se agregaron cuatro macetas gigantes, blancas, de 1,20 metros x 1,20 metros con sus plantas, muy novedosas para la época por su tamaño, porque lo decorativo eran las peculiares macetas en sí, distribuidas por el frente de la torre, que se incorporaron para adornar el espacio y que al cabo serían figuras protagonistas de la esquina.Pero si algo faltaba era el cubo de acero inoxidable que se colocó sobre la esquina, una escultura contemporánea a modo de réplica de un cubo gigante ubicado en las calles de Manhattan, el Red Cube, del escultor Isamu Nogucchi. Los Bértoli lo definieron como una «copia creativa» sobre la cual abrevaremos en detalle durante el capítulo *«Arte y Arquitectura».* Lo cierto es que la escultura trazó una sinergia paradójica con la torre: frente a la inmensa mole de contornos ovales en su frente, erguida y detenida en lo alto, el cubo pareció clavado en el piso a través de una de sus aristas, pero irradiando un efecto sorprendente: cada vez que lo miramos, con la torre de fondo, provoca una sensación visual de inestabilidad constante.

PISO EN LAS ALTURAS

Lo que es un clásico en los edificios de Bértoli también lo fue en Torre Mitre: la gran marquesina que se dibujó sobre el ingreso y el detalle del acceso a un Lobby de doble altura. ¿Qué vieron los clientes que habían comprado a ciegas, tal la política de la empresa, enteramente confiados en la propuesta, apenas ingresaron para disfrutar de la ceremonia de la entrega de las llaves de sus unidades? Vieron una lámpara muy grande de caireles de cristal en forma de «trompo» pendiendo en el



Acceso a los dos pisos de subsuelo de cocheras y bauleras.



Paredes medianeras con diseño de líneas y cuadros en sobre relieve en dos colores.



Vista nocturna a la ciudad desde un balcón del piso 12 donde se observa a la izquierda el Edificio El Mirador, recientemente inaugurado con su mástil iluminado.



Vista al acceso del edificio y la particularidad de la vereda privada integrada a la pública, creando una sola gran vereda.

“Creemos haber creado un proyecto que superó nuestra imaginación y que tuvo un impacto urbano positivo”.

centro del Lobby, un par de espejos biselados de gran tamaño, un sillón moderno de cuero negro adornando un lateral, enfrentado a una obra de arte con técnica mixta de la artista Marcela Rinaldi. Vieron también algo inusual, de exquisito diseño: una mesa fabricada por la empresa, aplicando nuevamente el método de «copia creativa» del cubo de Manhattan de un diseño italiano. Ahí estaban, entonces, el cubo y la mesa, parte de los detalles estéticos que marcaban la diferencia.

Luego se adentraron, ya en el piso 13, al interior de un ámbito dedicado exclusivamente al esparcimiento y refugio de amigos y encuentros familiares, diseñado en sintonía con la identidad del emprendimiento. Vieron un espacio de estar en el propio Club House, novedad que se imponía sobre los anteriores, que eran sólo habitados por sillas y mesas. Vieron la elegancia de los sillones con diseño de autor, unos Sillones Bibendum (Eileen Gray, 1929), acompañando el equipamiento de mesas y sillas blancas, columnas forradas con telas de diseño animal print y la simetría lumínica del Lobby, con lámparas de caireles de cristal rectangulares. Después se adentraron en la terraza social, una a cada lado del Club House, con la imponente panorámica de la ciudad y un detalle propio de la firma: unificando el diseño, ambas terrazas estaban vestidas con las mismas macetas gigantes de la Planta Baja. Vieron entonces que todo ese espacio —el Club House, las Terrazas Sociales más las diferentes vistas de la ciudad— construían inequívocamente un mirador espectacular al que, con cierto glamour, podemos identificar como un único *«Piso en las Alturas»*.

Torre Mitre además contó con una Sala de Guardia en Planta Baja comunicada con las unidades por intercomunicador central, portero visor color con cámara interna y externa en el acceso al edificio. Un circuito cerrado de TV con 11 cámaras localizadas en puntos estratégicos completaba el conjunto de realizaciones que permitían brindar mayor seguridad y tranquilidad a sus habitantes. La Sala de Guardia fue una novedad acorde a la palabra empeñada: la seguridad había sido un tema importante del proyecto.

Las cocheras, por su lado, aportaron una solución ingeniosa para el movimiento de vehículos, a través de la aplicación de un «sistema de semáforos y fotocélulas» comandados por un Circuito Integrado. El sistema fue instrumentado y diseñado por especialistas electrónicos, porque el proyecto, por el tipo de tipología del lote, tuvo la necesidad de ubicar las cocheras en dos plantas de subsuelo con un solo acceso para entrada y salida. Las bauleras, como siempre, se ubicaron en cada uno de los dos subsuelos, pero por primera vez se instalaron bauleras en el sector circulación vertical de cada piso, como una novedad muy práctica para su uso. La iluminación fue parte del proyecto a través de una tira de led escenográfico en la terraza destinada a marcar la horizontalidad y un reflejo de remate a la torre.

Un profesional de la inspiración estética, el recordado decorador Carlos Figueroa, concibió el detalle del forrado de columnas con diseño animal print, luminarias con caireles de cristal y muchos otras pinceladas de pormenores sumamente originales y disruptivas que por su audacia sorprendieron a los Bértoli, pero cuyo resultado final resultó muy positivo. Digresión: el *«dejar crear», el «dejar volar»* la mente de los creativos y profesionales que trabajan en la empresa, aún frente a un principio de atávica resistencia o de aprehensión en torno a una propuesta diferente o que corre los límites tradicionales, ha sido uno de los atributos fundamentales de la firma. De esas cuestiones nodales también depende el éxito de un equipo.

Torre Mitre, en suma, encontró lo que esperaba: un gran recibimiento a dos puntas, entre los clientes y en el público, en la vecindad. No hace falta explicar aquí cómo se expresa y con qué tremenda elocuencia lo hace la opinión pública (redes sociales, comentarios en lugares de formación de opinión: bares, peluquerías, oficinas, cartas a los diarios), eso que suele llamarse como la voz de la calle en estado puro, a la hora de enunciar su beneplácito por un acierto o su disgusto frente a una obra mal hecha que se suma al paisaje urbano de la ciudad), paisaje que claramente es percibido como un lugar de todos. Cuando finalmente la antigua esquina de Natuzzi y Salvi terminó de dejar en el pasado esos dos apellidos por la doble b de los Bértoli, la noticia llegó hasta *Clarín,* que publicaba en esos días un suplemento específico dedicado a la arquitectura: *«Una ventana a las sierras de Tandil. A metros del centro comercial de la ciudad serrana, el edificio Torre Mitre innova por su belleza y equipamiento».*[21]

Con el trabajo concluido habían quedado varias enseñanzas: la experiencia adquirida en proyectos anteriores fidelizó en Torre Mitre los procesos constructivos, con lo cual se atenuaron los problemas y se encontraron más rápidamente las soluciones. No es menor esta cuestión. La otra reflexión la aportaron, once años después de construido el edificio, durante la realización de este libro, los hermanos Bértoli: «Como reflexión final sentimos que realizamos un proyecto que superó nuestra imaginación y que tuvo un impacto urbano positivo. Creemos haber realizado un diseño contemporáneo que permanecerá actualizado con el pasar de los años, porque Torre Mitre posee ese elemento intangible, transformador, que provocó después de su irrupción, que el escenario de la construcción local cambiara sustancialmente».

En efecto, basta mirar hoy la Torre Mitre, a más de una década de construida, para saber que no se equivocaron.

21 Clarín Suplemento Arquitectura, 31 de agosto de 2010.

UNA VISTA AL SUR

A veces (pocas veces) ocurre que a una maravilla le sobreviene otra: esto sucedió con el efecto esquina. Pues para el próximo emprendimiento inmobiliario la esquina de Mitre y Paz se replicó a sólo dos cuadras, o sea en la esquina de Paz y San Martín, un vértice privilegiado. Una ubicación fantástica y un lote esquina de 17.50 metros por 43 metros, con medidas menores -comparadas al anterior emprendimiento- pero también en esquina. El lugar les iba a permitir proyectar en Torre nuevamente, lo que garantizaba un mejor proyecto. Los hermanos Bértoli le compraron el lote al señor Mario Vena y al hacerlo tomaron como referencia estética un concepto, el de la «destrucción creativa», argumento del economista austro-estadounidense Joseph Alois Schumpeter, donde explicó la sustitución de lo nuevo por lo viejo para las transformaciones urbanas. «El viento perenne de destrucción creadora describe el proceso de mutación industrial que incesantemente revoluciona la estructura económica desde adentro, destruyendo incesantemente la antigua, creando incesantemente una nueva». Y agregó: «El capitalismo es un método de cambio económico que surge al incorporar nuevos consumidores, bienes, métodos de producción o transporte, mercados o formas de organización. A esta sustitución de lo nuevo por lo viejo la llamo Destrucción Creativa, el factor esencial del capitalismo». [22]

¿Qué empezaba a morir el día de la compra del lote? Una propiedad muy antigua enclavada en una esquina cuya memoria más reciente devolvía la imagen del videoclub pionero «Momentos» (uno de los más concurridos de su época) y de la emblemática pizza a la piedra que se degustaba en Pizza Pink de Jorge Caviglia, a quien, dicho sea de paso, le tocó afrontar dos mudanzas de su comercio por los desarrollos inmobiliarios de los Bértoli. Refieren Oscar y Guillermo: «Las transformaciones de los ‘espacios urbanos’ fue algo

22 Fuente Wikipedia, destrucción creativa.

Edificio Vistasur. Probablemente el desarrollo inmobiliario donde más se expresan las formas en sus fachadas. Un proyecto en torre donde el protagonismo serían las curvas.



Casa original donde se construiría el edificio. Lugar gravado en la memoria colectiva de la época por el video club Momentos y la tradicional Pizza Pink.

“A esta sustitución de los nuevo por lo viejo la llamo «Destrucción Creativa», el factor esencial del capitalismo”.

J. A. Schumpeter.



Estrategia publicitaria aplicada para la venta e información, producida sobre una valla en todo su perímetro, muy llamativa por esos años.

que siempre nos sensibilizó como tandilenses. Somos nacidos cuando Tandil era un pueblo grande y nos criamos con muchos ‘espacios urbanos’ identificados por su impronta, ya sea, comercial, social o cultural, generada en esa época. Por lo tanto nos pasaba que al derribar la edificación donde construiríamos nuestro futuro emprendimiento, que casi siempre eran edificaciones antiguas y deterioradas, era obvio que lo justificaba claramente, porque tenían la condición ideal para que nosotros la revaloricemos por algo nuevo, para mejor, pero también como menoscabo, despojábamos los valores sociales, históricos y culturales que estaban cargados con mucha energía en el lugar».

La espléndida panorámica del sur de la ciudad —el paisaje casi rural en la lejanía del horizonte, el contorno de las sierras que abrazan el valle como telón de fondo, y el verde de la naturaleza, tal el color dominante observado desde el corazón de la ciudad— decantó el nombre del proyecto y de la futura torre: Vistasur. Se le agregó el complemento Torre Residencial, porque si bien la propuesta contemplaba dos importantes locales comerciales, por lo cual sería un proyecto de Uso Mixto, el propósito del proyecto fue favorecer la unidad habitacional, la “residencia”. Como cualquier artista que viene de concluir una obra que haya gustado, que haya producido impacto y que naturalmente es lo último que está sonando en la memoria y la retina de su público, los Bértoli supieron que luego de Torre Mitre estaban obligados a realizar un planteo arquitectónico que repensara una nueva propuesta. Tenían la «materia prima» simbólica, la base de donde partir: la esquina y el doble uso que le darían: residencial y comercial. También un objetivo muy claro: que la Torre se integrara al lugar y que la mayor cantidad de ambientes estuvieran orientados al sur, hacia las sierras.

Lo que resultó de esta idea de integración, de la necesidad de reinventar los proyectos en la esquina conseguida y de fidelizar al máximo el entorno natural que la vista ofrecía, fue lo que tal vez sea una de las torres más lindas y originales que luce la ciudad y lo que configuró toda una novedad para la época en la que se construyó. Basta mirarla con ojos de vecino de a pie para entender lo que las palabras exponen, si es que la belleza tiene una explicación. El proyecto destacó el tratamiento de los volúmenes en el frente con una pantalla vertical cóncava por toda la altura del edificio, sobre la calle Paz, y balcones cinta sobre la calle San Martín, con terminaciones sobre la esquina con una curva convexa de 180º y escuadrada en el otro borde. El contra frente también se trabajó con movimientos para generar armonía en su conjunto. En la terraza se realizó el remate a través de una estructura de vigas de hormigón reproduciendo las líneas del perímetro, que unificaron los distintos tratamientos a las caras de la esquina. Y la Planta Baja se resolvió independizando el acceso a los departamentos de los locales comerciales. Por su parte, los locales con doble altura y todo vidriado lograron una terminación para la base del volumen del edificio con un diseño muy moderno y acorde a la importancia de la esquina. ¿Y el color? El trabajo cromático con color oscuro de los planos de fondo o sobresalidos enfatizaron los volúmenes predominantes de los balcones y del panel cóncavo, consumando en su conjunto, un proyecto contemporáneo y vanguardista disruptivo para la época. Así, Torre Vistasur fue un edificio de uso mixto de 3.800 m² cubiertos, con 22 unidades residenciales en 11 semipisos de 2 y 3 dormitorios, 2 locales comerciales en Planta Baja con 3 niveles (Entrepiso más Planta Baja más Subsuelo), el Espacio Gourmet en el piso 12º, 18 bauleras en Subsuelo, 12 estacionamientos en Planta Baja y 12 cocheras en Subsuelo.

Como siempre, a la hora de la gestión comercial la valla de obra fue la mejor comunicación para la venta. Y la marca registrada de la firma volvió a aparecer con lo potencia que tiene todo slogan que no se impone por la vía artificial del marketing sino por la fuerza de una obra que lo respalda. Para el séptimo desarrollo inmobiliario todo el mundo sabía que la suma de los detalles hacía la diferencia. El detalle también estuvo en la valla con el diseño de una marquesina teatral, y para esa altura algo estaba muy claro: la empresa ya había consolidado su nombre propio y había logrado crear la marca como un referente inmobiliario de la ciudad. De modo que la realidad mostraba este escenario, favorable también por el fenómeno aún vigente de la explosión inmobiliaria: los emprendimientos de la empresa habían «anclado» en el paladar de la opinión pública, un sector de la sociedad confiaba en los Bértoli y por esta razón les había permitido vender en pozo —para los legos, el pozo bien podría ser la nada misma, un hueco que sólo funcionará si se lo rellena con el oro de la confianza. En pocos meses Vistasur vendió un importante porcentaje de sus unidades en pozo y en marzo de 2008 la torre comenzó a levantarse.

“Las transformaciones de los «espacios urbanos» fue algo que siempre nos sensibilizó”.



LA ÚNICA TRAGEDIA

Al realizar el trabajo de campo de este libro, el autor, entre las muchas voces entrevistadas, dialogó con el abogado Alejandro Ortiz, primer letrado de la empresa y asesor legal durante mucho tiempo. Fue llamativo, en un rubro donde los accidentes de trabajo y otras cuestiones imponen un alto índice de litigiosidad, encontrar el dato de una empresa constructora con muy baja conflictividad legal.

Una mañana de 2009 cuando la estructura de hormigón armado de Vistasur estaba concluida, la empresa debió acudir a una empresa contratista oriunda de Buenos Aires para la tarea de «mano de obra» de toda la etapa completa de lo que se llama la Albañilería Gruesa, esto es: paredes, revoques gruesos, contrapisos y carpetas. El boom inmobiliario traía, como se ha dicho, ventajas y desventajas. Entre estas últimas, en Tandil se vivía la escasez de mano de obra calificada. Tres meses y medio después de convocada la empresa contratista de Capital Federal ocurrió la tragedia que marcó no sólo a la empresa de los Bértoli sino, sobre todo, a ellos mismos, sus dueños: la muerte de un trabajador. Sucedió un domingo, día en el que no se permitía trabajar, con la obra totalmente cerrada, *«con candado en la puerta de acceso»*, sin personal de control de obra y sin consentimiento de los Bértoli. Imprevistamente, un grupo de personas, empleados del contratista, en el amanecer del domingo entraron a la obra a trabajar, saltando una valla de 2,20 metros de altura. Luego del accidente habrían de argumentar que habían ido para adelantar trabajos subiendo ladrillos al piso 10º para que al día siguiente, lunes, tuvieran todo a disposición para efectuar las tareas en el piso. Pero a las 10,15 del domingo 30 de agosto se desató el infortunio. Por negligencias propias del trabajador, por una falla humana, por descuido, por inexperiencia, por no colocarse el arnés como hubiera correspondido obligatoriamente (no se pudo controlar la colocación porque habían realizado un ingreso no consentido a la obra en un día domingo), por mal manejo del montacargas por parte del Güinchero (operario del contratista especializado en la conducción del guinche), o falla mecánica del guinche que traslada el montacargas (también propiedad del contratista), por la suma de todas estas circunstancias o por alguna de ellas principalmente, sucedió el instante trágico que desembocó en el accidente. Un supuesto mal apoyo o un apoyo indebido del operario en el piso 10º, cuando se iniciaba el movimiento descendente del montacargas comandado manualmente por el Güinchero, desencadenó la caída desde 10 pisos de un joven de 22 años. Se llamaba Ramón Chaparro y falleció a los pocos días producto de los traumatismos sufridos en el golpe, a pesar de los infructuosos esfuerzos de los profesionales en el nosocomio local por salvarle la vida.

Para los Bértoli fue una estocada impensada y dolorosa. Once años después de aquel día, la memoria guarda cada momento de aquella jornada infausta: *«Realmente, no conocíamos a Ramón, hacía pocos días que había llegado a Tandil, a sumarse al grupo de trabajo de la empresa contratista —detallan los hermanos—. Nuestro pesar fue inmenso y nos sacudió muy fuerte, sería el primero y único siniestro de semejante magnitud para nuestra empresa.*

«Fue complejo transitar esos momentos sobre todo en la faz humana, porque sabíamos que nada alivia el dolor de su familia y sus amigos. Acompañamos en el dolor a sus compañeros, nos comunicamos con la familia, oriunda del Paraguay, y trasladamos su cuerpo a su país natal, hasta el lugar de encuentro con sus padres para su responso.

«Cuando pasan estos acontecimientos, un clima de reflexión inunda absolutamente a todos, del porqué pasó y si lo hubiéramos podido evitar. Nos replanteamos un cúmulo de acciones pre accidente que tal vez hubieran evitado el segundo fatídico, pese a que las causas del accidente nos fueran ajenas, pero ninguna podía retrotraer el tiempo.

«Que alguien en nuestra obra pierda la vida en situaciones como las que sucedieron, nunca sería inocuo para nosotros. Verdaderamente, este suceso, fue una experiencia muy dolorosa».

El otro lado de esta tragedia —es decir, el laberinto judicial que les esperaba— reveló ante los Bértoli eso que tantas veces habían compartido en charlas,

Fachada con dos frentes conformada por volumetrías de distintas tipologías y formas, vinculadas armoniosamente con un balcón cinta. Ambos frentes, rematan con una pérgola que los unifica en el piso 12.

TESTIMONIO

DR. ALEJANDRO ORTIZ

ABOGADO DE LA EMPRESA

«Para decirlo con humor, ante la baja litigiosidad de la empresa, Guillermo y Oscar han sido malos clientes (risas). Llegué a la empresa a mediados de los 90 y nos conocimos cuando yo los tenía en contra, en un problema de medianería en el primer edificio que ellos construyeron y yo estaba defendiendo en ese caso al consorcio del edificio de la Avenida España. Fue un tema menor, se llegó a un arreglo y al poco tiempo empezamos un contacto más cercano y luego apareció un tema importante, crucial para ellos, con una hipoteca que tenían del Edificio Plaza (el 80% lo tenía el Banco Hipotecario y el 20% el Banco del Fuerte, una operatoria muy común en los 90). Ellos querían levantar un crédito y el Banco del Fuerte había caído en quiebra y el Hipotecario no arreglaba si no acordaba el minorista. Se hizo todo un trabajo muy fuerte, los acompañé en dos viajes a Buenos Aires, se habló con la sindicatura, con el juez y el Hipotecario, más también un diálogo con el síndico. En fin, llegamos a buen puerto con la negociación, el juez accedió a cancelar la hipoteca del Banco del Fuerte previo pago de una suma importante y con esa cancelación se hizo la presentación en el Banco Hipotecario. Así se destrabó el problema y para ellos fue un gran alivio, por suerte se arregló todo antes de la debacle de 2001.

«Respecto al bajo nivel de litigiosidad, creo que los Bértoli son muy prolijos, es decir hay temas importantes que manejan muy bien. Uno de los temas es la seguridad, adoptando medidas contra los accidentes, porque en este rubro lo más complicado son los accidentes de trabajo. Ellos tuvieron un solo accidente, uno solo en 15 edificios, con un trabajador de un contratista que realizó una tarea sin consentimiento de la empresa. El tema de la seguridad lo han sabido llevar muy bien. Y después han tenido algunos temas laborales muy menores con trabajadores de subcontratistas, ante la no respuesta de un contratista, cosas así. Casi no hemos tenido denuncias al Ministerio de Trabajo, realmente. Recuerdo una anécdota graciosa en el edificio que está al lado del diario El Eco de Tandil. Los Bértoli habían comprado el inmueble para hacer el edificio y un día estaban allí los serenos que se hallaban cuidando el lugar mientras se realizaban las tareas de demolición. Un día encuentran a tres tipos metidos adentro de la obra, y para peor eran tipos pesados. Y no había manera de moverlos, decían que la propiedad era de ellos. Era un tema menor que se solucionó más o menos rápidamente por el reclamo de una supuesta heredera que tenía derechos sobre la propiedad. Fue muy gracioso, eran tres personas que habían surgido de la nada, no dejaban pasar a nadie, eran gente de Mar del Plata. Hilando más fino, atribuyo el éxito de los Bértoli a que fueron los primeros que cambiaron la estética en Tandil. Cambiaron los volúmenes, las formas, retiraron los edificios de la línea municipal, apostaron por las torres y por la belleza. Y además fueron por los amenities, los accesorios, la pileta, el Club House, las terrazas sociales muy vistosas, que hicieron una gran diferencia. Además se ganaron la confianza de la gente porque con ellos se sabe que un edificio que se empieza se termina y en un tiempo determinado, definido por contrato, por eso mismo no han tenido casi conflictos con asuntos de propietarios y clientes. Tampoco allí ha habido problemas y en eso, en la carencia de problemas, también se explica el éxito de la empresa».

conferencias y diálogos entre amigos y colegas empresarios: la necesidad de encontrarle una solución a las quejas por «la industria del juicio», «la mafia de los juicios laborales», «la inseguridad jurídica» (el encomillado alude a la fraseología propia del rubro) que aumentaban los costos y hasta ponían en riesgo a las Pymes, ya que un juicio podía situarlas al borde de la quiebra.

La dinámica de la tragedia no dejaba lugar a dudas: el joven pertenecía al plantel de operarios de un contratista. Trabajaba en condiciones normales con el alta de la empresa contratista correspondiente. Lamentablemente se había introducido indebidamente en una obra que estaba cerrada, «con candado». No debía entrar pero igual lo hizo, había trabajado sin la autorización de la empresa Bértoli, se había accidentado por causas principalmente ajenas a los Bértoli y había perdido la vida. Como correspondía, la ART se hizo cargo de las prestaciones médicas y además respondería por las prestaciones dinerarias originadas en la indemnización por muerte que establece la ley de riesgos del trabajo.

Sin embargo no todo iba a terminar en el ámbito del fuero laboral. Ese día iba a comenzar un derrotero largo e impensado, con la demanda por la «acción civil» que incluía un costo económico también inesperado, un costo que además crecería exponencialmente producto de la litigiosidad que permitiría la inseguridad jurídica. Un costo económico que se transformaría en indeterminado, muy difícil de valorar, porque el damnificado plantearía otra vía, una *«acción civil por daños y perjuicios»*, acción que iba a depender de una serie de factores difíciles de apreciar con anterioridad a la sentencia y principalmente a la estimación económica de los daños que cada Juzgado o Tribunal efectuaría. La nueva etapa se enfocó, como dicen en la jerga legal, en la «doble vía», un artilugio que permitía reclamar dos veces por el mismo incidente. Se basaba en que no era justo que el operario con accidente laboral tuviera vedado los derechos que le asisten al resto de los ciudadanos en el fuero civil, normativa legal basada en el principio de «reparación integral».

“Cuando pasan estos acontecimientos, un clima de reflexión inunda absolutamente a todos”.

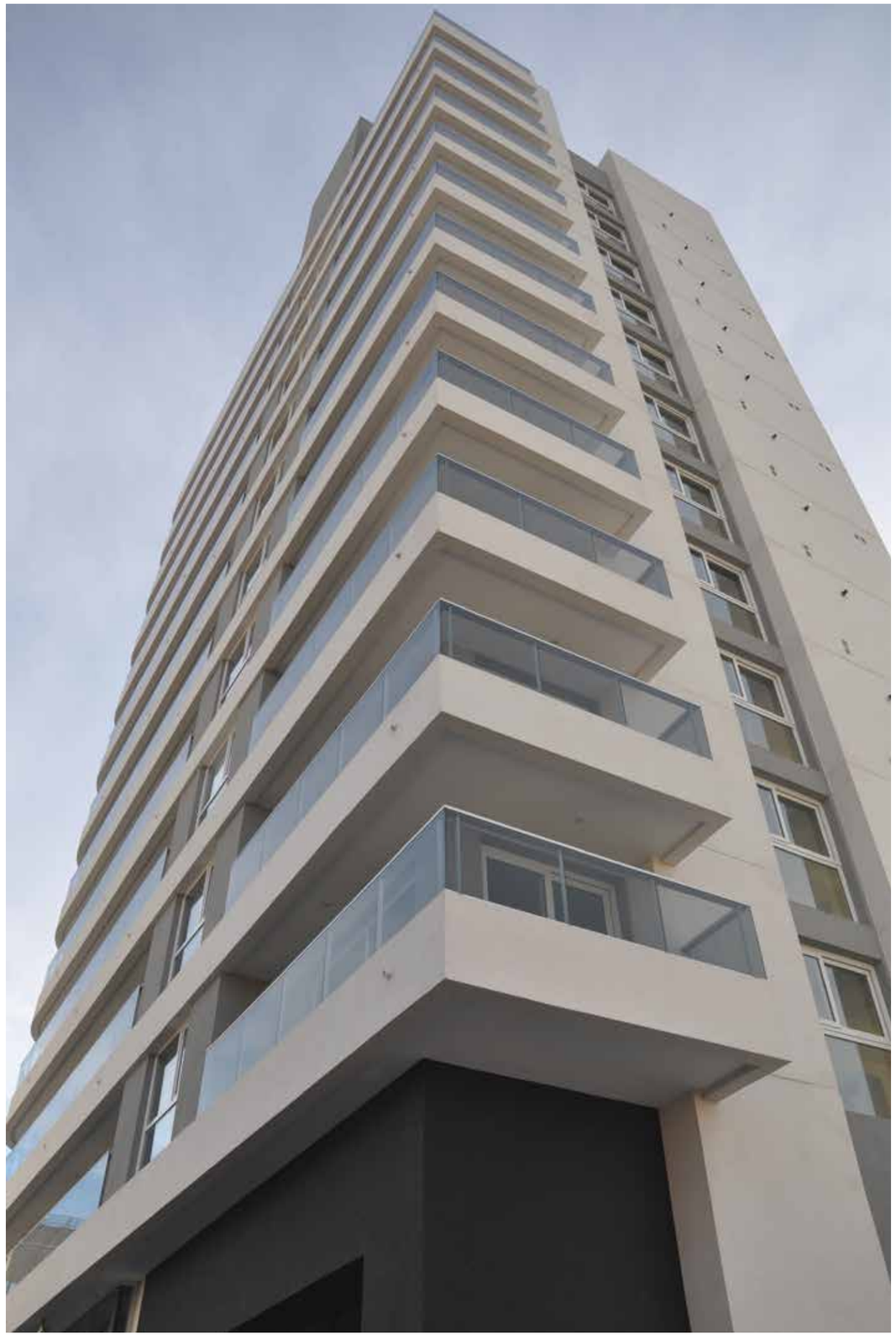
En ese contexto, el padre del operario fallecido promovió contra los Bértoli una demanda en base al derecho civil por una suma desmedida, planteando la responsabilidad de la empresa en el evento y rechazando la indemnización de la Ley de Riesgos del Trabajo. La demanda fue radicada en Capital Federal, sede de la ART que también fue codemandada, y donde los montos indemnizatorios que resultaban de las sentencias en base al derecho civil eran generalmente más abultados.

Narra Guillermo: *«El trámite judicial se volvió largo y se extendió durante más de ocho años. Se entabló contra el contratista, contra la ART, contra nuestras dos empresas, Deinber SA, la titular del emprendimiento, y Bértoli S.A (por tener el mismo domicilio legal, aunque nada tenía que ver en el suceso fatal) y también como supuestos responsables solidarios a Oscar y a mí, extensión de responsabilidad que se pretendería totalmente carente de fundamento. La sentencia condenaría solidariamente a todos por un monto abusivo y sin tener en consideración varios de los argumentos que habíamos planteado en nuestra contestación de demanda. Determinaría la culpabilidad a todos sin determinar los porcentajes de responsabilidad de cada uno, un horror legal, desde nuestro punto de vista, que no podríamos cambiarlo».*

Pero así sucedió. A pesar de comprobarse que el trabajador se introdujo en la obra sin autorización, que era empleado del contratista, que el montacargas defectuoso también era propiedad del contratista, la empresa de los Bértoli y ellos mismos quedaron vinculados solidariamente en base a un criterio genérico e indeterminado que determinaba que fueran condenados de igual manera que la ART y el contratista en un monto inusual y excesivo. La causa llegó hasta la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Como sucede en estos casos, con la sentencia inmediatamente le cobrarían el valor total al más fuerte económicamente, que sería la ART. No pasó mucho tiempo y la ART promovió una demanda de repetición (o sea, reintegro de los montos abonados en forma indebida, ergo, en perjuicio de los Bértoli, valor indefinido en la sentencia), en diciembre de 2019, en la diferencia existente entre el monto indemnizatorio que debía pagar según la Ley de Riesgos de Trabajo y el monto final de condena en base al derecho civil, dado que el seguro no cubría estas últimas indemnizaciones. La demanda apuntaba hacia las dos empresas, pero también a Oscar y a Guillermo, y además por orden judicial, embargaría sus cuentas bancarias como seguro para recuperar parte de lo abonado por la ART, una situación inédita y totalmente incómoda para una empresa que no estaba acostumbrada a tener que dar explicaciones a los bancos de la situación financiera que estaban transitando producto del embargo. El monto reclamado vía repetición era muy importante, pues en la época que ocurrió el accidente los montos indemnizatorios a cargo de las ART eran muy reducidos. Ergo: la diferencia reclamada era muy grande. (En la actualidad han sido aumentados sustancialmente, justamente para evitar que las empresas se tengan que hacer cargo de estas grandes diferencias indemnizatorias).

Pero, ¿cuál era en verdad la realidad? La realidad era que el juicio de repetición debió ser afrontado por el contratista, quien era responsable del accidente ocurrido, pero en el ámbito del planteo realizado los Bértoli también debían eventualmente responder. Cabía la opción de litigar, pero los resultados eran inciertos, principalmente porque el contratista se había declarado insolvente. El pragmático aforismo del saber judicial acerca de que «más vale un mal arreglo que un buen pleito» fue la opción elegida y sin dejar que pase más tiempo del que ya había transcurrido —11 años— en febrero de 2020 se llegó a un acuerdo con la ART a través de un convenio de 12 cuotas, un monto aproximado al 40% de la sentencia del Fuero Civil, que cerró el caso definitivamente terminando de pagar la última cuota en febrero de 2021.

¿Con qué ánimo llegaron los Bértoli al final de este intrincado y amargo derrotero? *«Con la sensación de que se había cometido una gran injusticia legal, pero también con la carga en nuestras espaldas de una tragedia, la pérdida de una vida en nuestras obras, la primera y la única, de la que no habíamos sido en absoluto responsables, pero que igual nos dolía por todo lo humano que significa una desdicha de este tipo. El resultado final no*



Vista del edificio sobre calle San Martín, donde se observa el tratamiento lineal a su fachada, a diferencia del frente sobre calle Paz con fuertes curvas.



Esquina. Vista de la integración amigable del terreno del edificio al peatón, ampliando la vereda pública con pisos de pórfido patagónico y con el detalle de 3 esferas de piedra marcando la línea municipal.



Terraza social en el piso 12, ambientada con cuadros de aluminio en el piso conteniendo venecitas de color amarillo (color protagonista del Espacio Gourmet) y de plantas que brindan el complemento natural.

fue justo, pero peor hubiera sido continuar litigando a la espera de un resultado que estaba a la vista nunca iba a suceder. De no haber concretado el acuerdo, hubiéramos transitado un largo litigio al aguardo de un resultado ciertamente dudoso, que el convenio celebrado puso fin de forma definitiva».

Los cambios favorables en la legislación que sucedieron a posteriori de esta tragedia, no incluyó la historia que de alguna manera marcó un antes y un después en la empresa, porque el infortunio había sucedido con anterioridad. El tema de la «doble vía», fue solucionado, en parte, tres años después, en 2012, con una ley que dispuso que los reclamos de indemnización por daños provocados por accidentes de trabajo debieran plantearse sólo en un único fuero. Fue una ley que surgió para encapsular el alcance de los juicios laborales en la Justicia a los que se le llamaban popularmente como «la mafia de la industria del juicio». Habría una nueva mejora a la ley en 2017, incorporando reglas para dimensionar el daño y en función de ello cuantificar las indemnizaciones.

Describen Guillermo y Oscar a modo de reflexión final sobre esta desgraciada historia: *«Fue una experiencia amarga para nosotros, pero de algo estamos orgullosos, pero de algo estábamos orgullosos, que siempre lo valoraríamos, tuvimos la suerte de contar siempre con excelentes equipos de profesionales externos en todos los temas de la gestión empresarial, y en este rubro, el legal, debemos reconocer el acompañamiento y el esfuerzo de nuestros abogados en defendernos y conseguir lo mejor durante el extenso trámite de esta causa».*

“Vistasur tuvo su identidad en la relevancia de sus curvas. Que lo denominarían el protagonismo de sus curvas”.

TORRE CON GOURMET

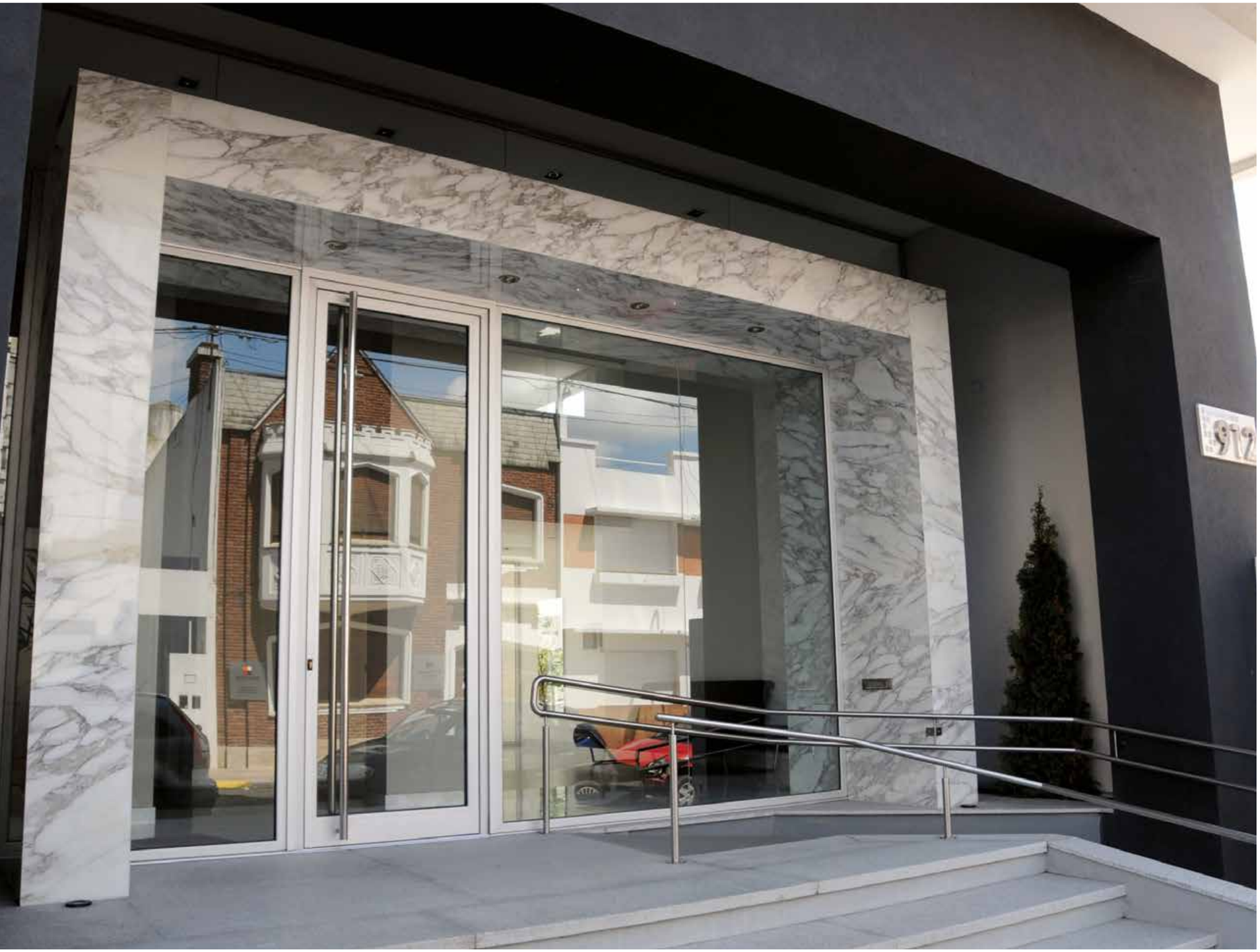
Tras el shock que había dejado el siniestro, tres años después, el 23 de julio de 2011, se entregó Vistasur a sus flamantes propietarios. El octavo emprendimiento inmobiliario llegaba a su proceso final, al gran día de la entrega de llaves, con una carga emocional que lo hizo distinto a todos.

Vistasur tuvo su identidad en la relevancia de sus curvas. Que lo denominarían *«El protagonismo de las curvas».* Fue una torre que se vinculó fuertemente a la estética, elemento referencial de la comunidad para la cual se había destinado su doble uso residencial y comercial. Se concibió un tratamiento en todo su perímetro conformando una volumetría de distintas tipologías y formas (planas y curvas) vinculadas armoniosamente con un balcón cinta sobre un fondo de

Vínculo con el arte. Dos obras de la artista Marcela Rinaldi, una en el interior del Lobby utilizando el alambre como componente escultórico y otra, un mural con figuras abstractas en sobre relieve, cemento y mármol, en la pared medianera.







Distinción obtenida al acceso al Edificio con la materialización de dos pórticos, uno externo con terminación en color negro y otro interno revestido en mármol arabescato.

distinto color y con salientes que no cortarían la continuidad, una manera que reforzaría la idea conceptual. Estos planos remataron en la terraza con una pérgola copiando la viga cinta. La Planta Baja estuvo trabajada en dos frentes muy marcados, la faz comercial sobre la esquina y las residencias sobre la calle San Martín. Dos locales comerciales de gran tamaño, sobre la esquina con tres niveles en su interior, subsuelo, Planta Baja y primer Piso, sobresalieron por su piel de vidrio a través de un diseño estético y moderno.

También en esta esquina como el proyecto estaba retirado de la línea municipal se buscó la posibilidad de ampliar la vereda pública e integrar amigablemente el terreno del edificio al peatón, lo que mejoró el acercamiento a los locales. El acceso a la parte residencial se concretó sobre uno de los laterales con dos pórticos, uno externo con terminación en color negro y uno interno revestido en mármol de arabescato. Ambos le aportaron el sello distinguido al ingreso residencial. Un Lobby con doble altura completó el acceso a esta torre vanguardista con diseño muy disruptivo.

Apenas los propietarios llegaron a la terraza se encontraron con una novedad: el «Espacio Gourmet», con la creación de innovadoras funcionalidades gastronómicas para este lugar de encuentro. La novedad había surgido al percibir que existía una tendencia creciente al «culto de la cocina», la gente se interesaba por las comidas exquisitas y por una clara pasión por la alta cocina. Por este motivo, se incorporó al clásico Club House del último piso, no sólo un nuevo nombre, sino nuevos y variados elementos de cocina que permiten aplicar y desarrollar el «arte de cocinar», preparando distintas comidas elaboradas, además del típico asado a la parrilla. Una manera de propiciar en reunión de amigos o familiares la posibilidad de desarrollar en plenitud las mejores virtudes de los anfitriones.

El Espacio Gourmet se completó con una expansión social y solárium ambientado a través de una pérgola de hormigón copiando los balcones y un «balcón vidriado continuo en la esquina» que se realizó por primera vez, permitiendo disfrutar con vistas 180º, un verdadero «punto panorámico» del inmejorable marco que produce la ciudad abrazada por las sierras. Vista

que, como ya se ha dicho, incidió determinadamente en la elección del nombre del edificio.

A llegar a la terraza los propietarios atisbaron una decoración con elementos como venecita con un color que acompañó el «amarillo intenso», color protagonista del Espacio Gourmet, macetas iluminadas, canteros de aluminio, piedra blanca, bancos y barra de cemento para sentarse y disfrutar. El vínculo con el arte también estuvo presente con dos obras de la artista Marcela Rinaldi. Una obra en el interior del Lobby, cubriendo un espacio singular, realizada con una técnica escultórica donde el componente es el alambre. Un material de rasgo interesante para la creación artística, porque combina la dureza con su adaptabilidad y plasticidad.

Y la otra obra escultórica, en la medianera norte con mucha visual para el espectador. Obra que por otra parte se incorporó muy bien al entorno urbano con que interactúa hasta nuestros días. Está formada por tres importantes figuras abstractas en sobre relieve con una técnica de cemento y mármol, muy encantadora por el deseo que provoca en el espectador en conocer qué representan (para más detalles ver capítulo “Arte y Arquitectura”).

La artista María Eugenia Pioli intervino con el diseño de pinturas de distintos colores, donde el número del piso era el protagonista del cuadro y hasta el número de calle del edificio fue trabajado con mucho diseño. El equipo se completó con la decoración de Adriana Tejerina y el paisajismo de Sandra Cardarelli, es decir un grupo de profesionales externos con mucho talento que trabajaron en equipo, con flexibilidad y en armonía y que redituó en resultados excelentes.

ALMA Y FUERZA

En suma, aquel invierno de 2011 la mirada de los vecinos encontró un edificio vanguardista que transformó totalmente el paisaje de una esquina tradicional contraponiéndole una imagen de la arquitectura contemporánea.

Tal vez no lo enunciaron a la hora de esa ceremonia tan emotiva que resulta la entrega de las llaves a los clientes que habían confiado en ellos, en medio de un avatar tan conmocionante como la pérdida de una vida y de haber transformado el pasado de una esquina histórica en una evolución de vanguardia, a tono con el silogismo de Joseph Alois Schumpeter respecto al concepto de «destrucción creativa». Y también a la hora de reafirmar un credo de fe: habrá distintas ubicaciones para un mismo concepto. Pero es muy probable que los hermanos Bértoli hayan pensado en todo esto, como lo hicieron muchos años después, a la hora en que decidieron hacer este libro. Había llegado la hora de hablar del «alma» y la «fuerza propia» de una empresa:

«Vistasur marcó una década de nuestro punto de inflexión empresarial, el año 2001 con el fin del emprendimiento de ‘Las Calas’, y no estuvo ajeno a un análisis interno. Cuando inauguramos esta torre nos invadió una satisfacción inmensa por el logro de un nuevo emprendimiento, pero sobre todo por la suma de todo lo que habíamos conseguido hasta ese momento. Escuchábamos el reconocimiento que íbamos ganando, nos llenaba de orgullo y nos hinchaba el corazón. *«En los últimos años, veníamos de una seguidilla de emprendimientos constructivos con diseños arquitectónicos disruptivos y con alto impacto urbano. Torre Los Naranjos, Edificio El Mirador, Torre Mitre y ahora Torre Vistasur, todos proyectos con arquitectura transformadora, únicos, de mucha innovación para nuestra aldea, como se dice popularmente, lo que nos permitió suponer que estábamos haciendo las cosas bien. Observamos que lo realizado conseguía que la gente se sintiera conforme, y nos empezamos a dar cuenta que podíamos crear una comunidad que nos permitiría seguir por mucho tiempo más.*

“Advertimos que a nuestro negocio le habíamos creado lo más valioso, el alma, la capacidad de sentir y pensar con fuerza propia el concepto interno, la identidad”.

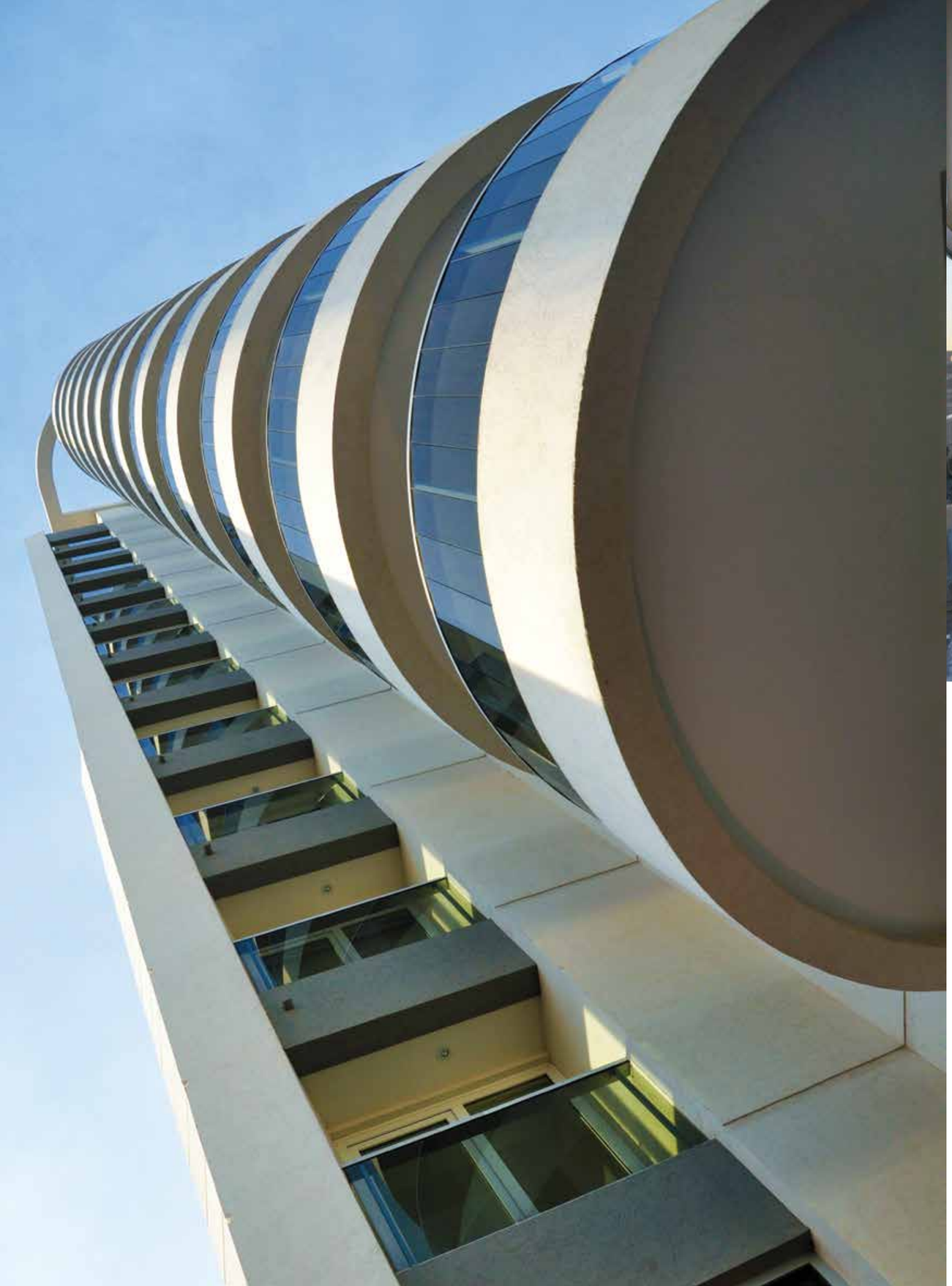
TESTIMONIO

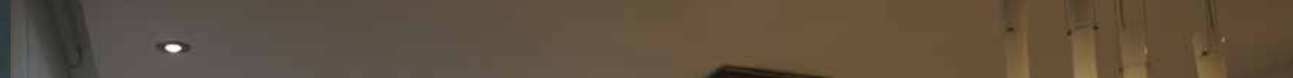
ADRIANA TEJERINA

Decoradora

«Mi experiencia de trabajar con el estudio Bértoli ha sido muy enriquecedora para mi profesión. Comencé mi primera intervención con ellos en Vistasur, para mí una hermosa experiencia ya que no solo valoré, y sigo valorando, el trabajo en equipo, sino que aprendí a respetar los distintos puntos de vista y aceptar todas las opiniones. Aprendí que cada propuesta tiene que tener un sustento más allá de lo estético y que hay que diagramar la manera de ejecutarlo y su durabilidad en el tiempo. Algo más que aprendí e incorporé es que para Guillermo y Oscar no hay imposibles... Todo es realizable, siempre en la vanguardia de la arquitectura, queriendo ofrecer al cliente el mejor servicio, intentando crear espacios innovadores y con toda la comodidad y estética necesarias.

«La segunda intervención fue en Maipú. En este edificio, más chico en su escala, incorporamos detalles más jugados, en colores y formas, lo cual estuvo muy interesante. La tercera fue en Santamarina, un edificio de menor escala que también nos permitió incorporar materiales diferentes, atrevidos, pero con mayor sobriedad. Mitre también fue un lindo trabajo, en donde intervinimos con materiales nuevos, incorporamos al artista Milo Lockett, lo cual aportó un plus más al diseño. Y por último desarrollamos LIV sobre Chacabuco, acá es donde puedo reafirmar la búsqueda incesante de vanguardia, del buen gusto, de la innovación. Siempre he estado agradecida por la confianza, por el aprendizaje, por los espacios y sobre todo por la calidad humana de todo el estudio Bértoli».





"Espacio Gourmet" en el piso 12. Más elementos culinarios incorporados para aplicar el "arte de cocinar" provocarían el cambio de denominación al conocido Club House.

«Este cúmulo de experiencias reforzó todo lo aplicado hasta ese momento en conocimientos del negocio. De los consumidores y de la evolución del mercado inmobiliario, de las técnicas que aplicábamos para la comunicación, de las relaciones humanas con nuestros proveedores y contratistas y sobre todo de la buena administración de los recursos humanos, de nuestros equipos de trabajo, que eran el principal motor del negocio y en quienes nos apoyábamos continuamente.

«Advertimos que a nuestro negocio le habíamos creado lo más valioso, el alma, la capacidad de sentir y pensar con fuerza propia, el concepto interno, la identidad, que nos definiría y reconocería definitivamente como desarrolladora inmobiliaria. A partir de ésta época creamos una frase institucional que vinculó los desarrollos inmobiliarios con nuestro nombre propio, las '2b' de los hermanos Bértoli. Distintas ubicaciones, un mismo concepto: Concepto 2b».

También el tiempo les dejaría otra enseñanza devenida de la tragedia, a tono con el aforismo de que el infortunio enseña; que la adversidad es pedagógica porque está hecha con la materia del dolor. Vistasur, es cierto, les había dejado la satisfacción del sabor del éxito, pero una sombra de pena en el alma de la empresa. También el aprendizaje sobre la diferencia que habita entre dos términos, los cuales son parecidos y que a veces resultan tomados como sinónimos: el del emprendedor y el del empresario. Con mucha claridad, Guillermo habría de explicarlo así: *«Conocimos por un lado el fuerte dolor que se experimenta no haber podido evitar*

El diseño de volúmenes se acentúa en la propia esquina, destacando el encuentro del panel vertical cóncavo con una curva convexa de 180º del balcón cinta que acompaña cada piso.



la pérdida humana de un operario que trabajaba en un sector de la cadena de construcción del emprendimiento, y por el otro, porque pudimos entender con tristeza las consecuencias que suceden posterior a una muerte por accidente laboral, con todos aquellos que pretenden sacar rédito económico de lo ocurrido. No sólo nos dejó un sabor amargo, sino también nos lastimó el 'ideal puro' del emprendedor por la pasión del hacer, y conocimos el lado oscuro, el injusto, el incomprensible del ideal empresario».

La sutil pero nada menor disquisición entre ambos términos es que un emprendedor es aquel que tiene una idea de negocio en su cabeza y pelea a brazo partido para convertirla en un éxito, aunque probablemente también tropiece con el fracaso. Y un empresario es una persona más experimentada y con un alto grado de responsabilidad y gestión como líder del equipo. Podríamos decir que uno es evolución del otro.



Toilet del Espacio Gourmet con el color amarillo como el tono elegido para el diseño para el sector.

Detalle decorativo en una pared medianera del estacionamiento de P.B, con dos bloques verticales de tres filas de arbustos sobre pared de color negra.

DESAFÍO EN MAIPÚ

En la primavera de 2005 un cartel que anunciaba un remate municipal había llamado la atención de los Bértoli. Eran días febriles, propios del boom inmobiliario: hacía 17 meses que habían dado inicio a la obra de Torre los Naranjos de Yrigoyen, dos meses del comienzo del Edificio El Mirador y también apenas dos meses que estaban instalados en la nueva oficina de Pinto.

El cartel, con el anuncio del lote a subastar, imponía un desafío: apartarse de la línea convencional que hasta ese día habían tenido sus desarrollos inmobiliarios. Para empezar, desestimar el factor ubicación como prioritario. Era un lote de 21,66 metros por 43 metros de frente ubicado en calle Maipú 227. "Lejos" de la zona de inclusión bertoliana (el centro) pero dentro de las cuatro avenidas chicas, casi tocando la frontera imaginaria de la Avenida Rivadavia. Era un frente distinto, generoso, inusual en la búsqueda de lotes a la venta para la posibilidad de desarrollar un proyecto en torre. Y estaba ubicado en una zona netamente residencial. En definitiva, lo que se abría con la decisión de comprar el lote era un enigma, un misterio a resolver, pero también, si las cosas salían bien, una corroboración de la fuerza de la marca a través de otras potencialidades que el proyecto contemplaba. El viento a favor en lo económico y el impulso de la demanda de esa época convencieron a los Bértoli de participar en la subasta. Replicaron entonces la estrategia que habían adoptado para el remate del terreno de la excooperativa El Centinela: enviar a la subasta a un hombre de confianza, pero no al mismo —el contador Luis Lauge, por la pertinente razón de que ya era el contador y visible amigo de Guillermo y Oscar. El hombre elegido fue un desconocido absoluto por todos los presentes en el acto: el técnico de la empresa Mariano Debeza. Tenía una sola orden: levantar la mano las veces que fuera necesario hasta tocar el límite del dinero acordado. Otro detalle de la estrategia resultó convincente: los Bértoli no estuvieron ausentes del acto sino ubicados en la propia sala, como los demás interesados, pero elocuentemente distanciados de Debezza. Así, la presencia del técnico tuvo un efecto de verosimilitud



Cartelera con colores intensos en azul y verde, e iluminación nocturna, que se utilizó como comunicador de venta, compuso una imagen muy atrayente para el lugar.

mucho más convincente. Al ubicar a los Bértoli, el rematador insistió más de una vez con que hicieran una oferta, cuestión que no se produjo, para sorpresa del hombre del martillo y los demás concurrentes. Así, no hubo forma de que se levantara el precio del lote. Debezza fue blanqueado apenas concluyó el remate, el martillero debió aceptar la estrategia eficiente de los compradores y en ese mismo instante se gestaba el nacimiento de Torre Maipú. Ignoraban, por entonces, que en breve la legislación no permitiría la construcción de nuevas torres. Esa iba a ser la última pero, paradójicamente, por las razones que explica Guillermo, el proyecto de edificación quedó en "stand by" durante un largo tiempo.

«En el momento de la compra hacía dos meses que habíamos iniciado el edificio El Mirador y 17 meses de los comienzos de Torre los Naranjos, edificio que traía aparejada nuestra 'metamorfosis empresarial', provocada por el mayor volumen de m^2/año de construcción. Transitábamos un acelerado proceso de transformación de la estructura de nuestra empresa. Crecimiento en el flujo de ingresos, necesidad de acelerar los tiempos de los procesos de las tareas en obra, modernización de la administración, aumento de profesionales al equipo, etc. Habíamos entrado en 'otra liga', pero nos teníamos que adaptar. En ese contexto, aunque contábamos con los recursos para lanzarlo y con la expectativa bastante real de venderlo, decidimos ponerlo 'entre paréntesis', priorizando el riesgo que involucraría un nuevo proyecto dentro de este crecimiento vertiginoso que estábamos transitando. Bajamos un cambio, nos reacomodamos internamente y esperamos lanzarlo en el momento que estuviéramos más seguros".

LA ÚLTIMA TORRE

La calle otra vez definió el nombre del desarrollo. Cotejar la ubicación del terreno (privilegiada desde donde se lo mire para el Tandil actual y mucho más para la ciudad de 2005), implica mensurar hasta dónde había llegado la fuerza de la marca teniendo en cuenta una de sus mayores fortalezas —la locación— en la mentalidad de sus clientes. La futura Torre Maipú estaba apenas a dos cuadras de la Plaza Independencia y a cinco cuadras del centro, pero el tandilense que consumía los proyectos de Bértoli no percibía ese lugar como cercano, sino precisamente se le representaba como su antítesis, adjudicándole una sensación física de lejanía. El desafío, entonces, estaba en marcha. Había que hacer atractivo un nuevo emprendimiento que íntimamente batallaba contra la zona de confort que los mismos Bértoli habían creado.

Para decirlo en palabras de los hermanos: *«Fue un gran desafío para nosotros posicionar un emprendimiento en esa zona. Con nuestra experiencia, conocíamos claramente que la ubicación determinaba la oferta y la demanda. Entonces nos propusimos concebir otro tipo de proyecto. Nos enfocamos en otra virtud, orientada a lo atractivo, lo distinto, lo innovador, porque sabíamos que la 'ubicación' que influía y mucho a nuestros clientes, esta vez no la poseíamos. Buscamos una propuesta atrayente en el diseño que generara empatía con el consumidor, más orientada a un 'público audaz', con capacidad para impactar con la imagen gestada a los potenciales inversores, sin dejar de lado las características de detalle y calidad que veníamos implementando y que ya formaba parte de nuestra marca».*

Así, Torre Maipú se concibió con un diseño para uso Residencial. Siete semipisos de 2 dormitorios formó el ADN del proyecto, el tradicional Club House remixado nominado como Espacio Gourmet en el piso 8º y 2 unidades (una de 2 dormitorios y otra de 1 dormitorio) en Planta Baja, totalizaron 16 unidades habitacionales en 2.126 m^2. El proyecto se completó con los estacionamientos en Planta Baja y Subsuelo.



Un edificio muy audaz que utilizó dos efectos en su diseño, un color intenso, el rojo anaranjado para brindarle el carácter al proyecto y la rotura de la ortogonalidad, con ángulos y diagonales en pisos, cielorrasos y murales.

TESTIMONIO

DR. MARIANO BÉRTOLI

HIJO DE OSCAR, SEGUNDA GENERACIÓN DE LA EMPRESA

«Al principio no pensaba trabajar en la empresa, cuando volví en el año 2012 de Buenos Aires. Entonces hice la maestría en administración de empresas. Oscar y Guillermo venían charlando el tema de mi ingreso y a mí me costó un poco la decisión, porque estaba bien en la cuestión laboral y acostumbrado a la vida en Buenos Aires. Creo que quien más ayudó fue mi esposa, que quería vivir en familia en Tandil. Así que finalmente regresamos y me integré a la empresa. Siempre me había gustado toda la parte comercial, la economía y realmente no me veía abriendo un estudio de abogado, aunque trabajé en un estudio jurídico y cinco años en un fideicomiso del Banco Provincia Tenía además el recuerdo de mi papá y de mí tío en sus comienzos, allá por 1992 en la primera oficina que tuvieron en Rodríguez 1396, muy austera, chica, rectangular, apenas si había lugar para dos tableros. Yo tenía siete u ocho años, es decir que prácticamente toda mi infancia está teñida con esas imágenes, la de mi padre y mi tío empezando con mucho esfuerzo y muchas ganas.

«Cuando yo entré, la empresa ya estaba consolidada y en su pico y se había empezado a evaluar la forma de trascendencia que en un momento determinado se le presenta a cualquier empresa familiar. Una de esas formas era que ingresara la segunda generación de la familia. Hice entonces varios cursos de empresas familiares donde aprendí que el 95% de las empresas en Argentina revisten esa categoría. Es un gran desafío la cuestión de la continuidad. Siempre digo que la continuidad de las empresas familiares tiene un valor agregado, pues la experiencia allana en cierto modo las dificultades. Oscar y Guillermo forman una sociedad fabulosa y la base de esa sociedad es la honestidad de todo tipo que tuvieron entre ellos. La honestidad intelectual y laboral que la mantienen, al ser personas totalmente distintas, blindaron la relación entre los hermanos. Y sabemos que la diversidad suma. La segunda generación tiene el desafío de sostener la continuidad, cosa nada menor por cierto.

«Lo primero que hice en la empresa fue encargarme de la parte de administración. En ese momento habíamos entregado la Torre Maipú y estábamos arrancando el edificio de Alem Suites. Administración y gestión con los contratistas, los distintos aspectos de la obra y cumpliendo sobre la marcha un tiempo de aprendizaje. Era un momento donde había mucha más gente en el estudio, era otro el movimiento. Lo que más me llamó la atención y hoy lo tengo naturalizado es que cosifiquen mi apellido. Que alguien llame y diga 'mi cliente está buscando un Bértoli', fue algo fuerte y para bien, pero al principio me generaba una sensación especial. Eso me dio una dimensión especial de lo que la empresa había logrado con sus obras. Lograr algo así no es fácil. Por otra parte, terminar un contrato con un cliente no significó nunca un trámite. Siempre lo sentimos como un pequeño hito, como la reafirmación de la confianza, incluso con las tensiones que presenta a veces cerrar un contrato. Porque en la empresa hay contratos para todo: con empresas contratistas, con clientes, con proveedores, todos los contratos tienen fecha, cumplimientos, contraprestaciones de ambas partes. De la administración pasé también a la parte comercial y de recursos humanos, empecé a atender clientes, algo que me gusta mucho, que genera una adrenalina linda, como todo lo que implica el acto de la venta. Vender un departamento no es un hecho que ocurre todos los días. Es una decisión de vida para el que está sentado del otro lado del escritorio. Entonces desde este lado hay que generarle confianza a partir de la mirada de un plano o una imagen de computadora. Generar esa confianza, que te crean y en base a eso te compren, es un proceso que en mi caso tenía el respaldo de una empresa confiable y creíble. La segunda generación llegó con una gran ventaja: sentarse a vender un departamento con toda una obra visible y realizada.

«Es cierto que se generó eso de que el comprador de nuestros edificios formaba parte de un target bien definido, y por otro lado muchos de nuestros clientes han comprado un departamento a sabiendas de que compraban su casa, con todo lo que ello implica. Además, siempre he sostenido que en términos de construcción puede construir cualquiera, si se tiene el dinero para ello. Lo difícil es conformar una empresa que genere ganancias con sus desarrollos inmobiliarios, porque debés hacer algo bueno, bonito y en la línea de lo que el mercado pueda pagar. Esa ecuación tiene un delicado equilibrio entre la irrenunciable calidad, la ganancia de la empresa y el bolsillo del cliente, sin resignar el nivel constructivo. Y creo que eso se logró por algo que tienen Oscar y Guillermo: puedo asegurar que cada edificio ha sido como un hijo para ellos, lo sienten así. Tal vez el principal desafío, casi intangible, para quienes formamos parte de la segunda generación es estar a la altura de ese afecto y ese apego por las obras.

«La cercanía social que impone Tandil también es importante, estamos en una ciudad distinta, y eso influyó mucho en el desarrollo de la empresa y hay un concepto que es parte de que las cosas funcionen: hacer las cosas bien. Mirar el crecimiento de la ciudad implica entender el 'siempre más' que reclama la ciudad y eso también resulta motivacional. Los tiempos difíciles, la crisis cíclicas de Argentina han complicado las cosas, sobre todo para nuestra industria. Al momento de firmar un contrato con un cliente, hay que imaginar que son cuatro años, o sea un mandato presidencial. De modo que debo aceptar que cualquier flujo de fondos que haga o cualquier previsión que tome no van a servir. El Excel no alcanza para la película de la Argentina, un país que muchas veces no parece normal. Entonces desde ese concepto cuesta visibilizar el futuro. Y por otro lado hay que convencer al cliente de que todo irá como corresponde. También es importante aprender a manejarse en esa incertidumbre.

«¿Cómo preveo el futuro para la empresa? Es una linda pregunta. Lo imagino como una nueva etapa respetando el gen fundacional con que la empresa nació. Lo imagino de la mano de los consejos de Guillermo, llevando la lenta transición que propone una segunda generación y con el respaldo y la confianza que me han dado tanto mi padre como mi tío. Es muy difícil en una empresa familiar separar la propiedad de la familia y de lo laboral. Yo cuando entré aquí lo hice como empleado, eso soy, tengo un sueldo y soy convencido de que tiene que ser así. Hay que entender que la base de una empresa familiar para asegurar su continuidad tiene que guardar ese formato y es lo que corresponde. En cuanto a lo que viene en términos de evolución, estamos inmersos en proyectos nuevos, innovadores. Hemos comprado un lote de 51 metros en esquina entre Constitución y Santamarina. Como por la normativa del PDT no podemos hacer nueve pisos, estamos pensando en un segmento de clientes acorde a esa ubicación, con una edificación de cuatro pisos y una propuesta interesante donde le estamos apuntando a otro target y con el objetivo de que el proyecto tiene que ser diferenciador, que genere emoción y empatía. Lo que viene para la empresa es una nueva etapa conservando esos patrones históricos de belleza e innovación, y en lo personal aportando mi rasgo de identidad. Para mí el gran reto es estar a la altura, valga la comparación con lo que distingue a la empresa, de quienes la fundaron».

En 2007 el cambio en las condiciones de la construcción con la puesta en vigencia del nuevo Plan de Desarrollo Territorial puso fin al proyecto en torre tan vinculado a la identidad de la empresa. La normativa no sólo estableció como límite máximo la altura en 9 pisos, sino que también eliminó los premios por retiros de frente y laterales que promovían a las torres y las transformarían en el nuevo concepto de «manzana cerrada». ¿Qué significaba esta expresión? «Fue un concepto que obligaba a todos los proyectos 'cerrar' la planta baja entre sus medianeras, sin retiros laterales. No más separaciones en planta baja entre edificios y vecinos. Una medida discutible y opinable», sostiene Guillermo.

Con una cartelera de 15 metros provista de colores e imágenes muy impactantes —azul y verde intensos, poderosa iluminación nocturna— se produjo el lanzamiento de Torre Maipú, en junio de 2008, en pleno del pico máximo de construcción de la empresa: 4200 metros cuadrados por año. La valla de obra con su cartel publicitario no sólo llamó la atención del público en general, sino que impactó claramente en el barrio, el cual por su propia inercia no estaba familiarizado ni con la elocuencia del lanzamiento ni con la novedad de la construcción de un desarrollo inmobiliario.

Lo cierto es que el enigma se resolvió prácticamente en un cortísimo plazo: en pocos meses se vendieron las unidades necesarias para asegurar el proyecto. En agosto de 2008 comenzó la construcción, cuando ya habían aparecido los síntomas claros de un contexto que exponía un mercado inmobiliario declinante. Finalmente, el 14 de marzo de 2012, luego de algo más de tres años de obra, Torre Maipú fue inaugurada. La última torre consumaba el noveno emprendimiento inmobiliario.

LA AUDACIA DEL COLOR

El edificio llevó como emblema una identidad basada en el color, tan es así que lo definieron como «Un toque de color», para identificar sin fisuras el proyecto. El color dominante fue el rojo anaranjado, el cual ocupó todos los espacios. En términos de diseño procuró aportar un signo de identidad y a la vez provocar un efecto perturbador de sensaciones. Torre Maipú, entonces, encontró su propio lenguaje arquitectónico, es decir que sentó diferencias respecto a los anteriores desarrollos. El color, en verdad, fue la estrella, pues le dio carácter al emprendimiento, pero también se debe resaltar la articulación en diferentes partes del proyecto, de líneas en ángulos, con la «rotura de la ortogonalidad» tradicional. Oscar, yendo del plano donde dibuja a la obra concluida, lo argumentó así: «Siempre habíamos estado proyectando con colores neutros en general porque preferíamos innovar en tecnología y funcionalidades y ser más conservadores a la hora de los colores como una forma que el proyecto se pudiera mantener en el tiempo con la distinción del momento que fue creado. Pero en este emprendimiento la consigna desde sus inicios había sido crear un edificio audaz, que tuviera con su imagen, la capacidad de impactar.

«El color consiguió de manera efectiva crear gran parte del impacto distintivo. Fue un elemento integral del proyecto, compuso el 'objeto arquitectónico', no sólo estéticamente sino también sensorialmente, porque influyó en la experiencia del habitante en el espacio que reside, propiciando un conjunto de efectos visuales y emotivos. Elegimos un color intenso, el rojo anaranjado, que entregaría al proyecto, la idea de energía, creatividad y entusiasmo.





La Planta Baja desafía el diseño con líneas y ángulos para los pisos, una gran escalera con escalones de granito fiamantado de diferentes tamaños, arriban a una plataforma de paso flotante (piso de la cabina de acceso) ubicada sobre un creativo diseño de 2 espejos de agua.

Espacio Gourmet con la elección de ubicación con vistas al contra frente disfrutando las mejores vistas al cerro del Parque Independencia. Se observa el mantenimiento del argumento arquitectónico en los cruces de líneas en diagonal del cielorraso y el color en las sillas.



El color fue usado como una cualidad para innovar en el proyecto. El impacto mayor se produce en el acceso al edificio con la cabina de acceso. Un bloque sólido en forma de "C" revestido con estucado con geometrías asimétricas incrustado al edificio aporta el complemento original del emprendimiento.



Fuente de agua ubicada al frente del edificio, con dos espejos de agua en movimiento que se comunican generando una cascada.

«El color se aprecia muy acentuadamente desde la Planta Baja en todo el diseño del acceso, en los adornos y equipamiento del Lobby, en el ascensor, como una unificación de la idea y en la terraza, en el Espacio Gourmet y su extensión social. El otro efecto de diseño, la 'rotura de la ortogonalidad', se observa en los ángulos atrevidos y líneas que se entrecruzan en la Planta Baja, en las diagonales del cielorraso y mural del Lobby, en el cielorraso del Espacio Gourmet, en los pisos de la terraza social y en la conformación de los balcones del frente. Ambos efectos, color y rotura de la ortogonalidad, fueron intérpretes fundamentales en la concepción del proyecto».

ELEGANTE Y CONTEMPORÁNEO

Si cualquier vecino se detiene frente a la fachada de Torre Maipú advertirá desde la Planta Baja que el acceso está intervenido de forma casual por líneas y ángulos para el diseño de los pisos. A través de una gran escalera de vigas de hormigón que soportan escalones flotantes de piedra, en un ángulo acentuado con respecto a la línea municipal, se accede a una interesante plataforma de paso ubicada sobre un creativo diseño de dos espejos de agua en escuadra y en diferentes niveles que se comunican a través de una cascada de agua artificial. Sobre la plataforma sobresale y se incrusta al edificio el elemento distintivo del color, la Cabina de Acceso, un bloque sólido y contundente en rojo anaranjado (pisos, techo y paredes) en forma de «C», de geometría asimétrica en todo su volumen, que vincula el Lobby del edificio con la escalera, aportando un complemento novedoso fuera de lo común. Ingresando al Lobby, cada paso que se da por las partes comunes del edificio impone el protagonismo del color y de las líneas. Un gran mural en dos colores con diagonales aleatorias, un moderno sillón y un diseño del cielorraso con sus diagonales similar al mural decoran el Lobby. El color en el piso del ascensor también acompaña el traslado a las unidades del edificio.



Terraza social, con diseño de diagonales con piedras de colores, el color del proyecto en los bancos y macetas.



Tratamiento a la puerta de acceso al Espacio Gourmet.



El color en el piso del ascensor con cuarzo rojo brillante y mármol.



Toilet del Espacio Gourmet, con lavatorio en vidrio rojo.

El frente se trabajó con la idea de enfatizar la horizontalidad con 8 vigas cintas que señalan cada piso, pero con un sutil detalle de un pequeño ángulo convexo en su plano, que indica con sus líneas la separación de los semipisos. Vigas cintas diseñadas con el efecto de placas sueltas que unifican en el frente los semipisos y un remate también con una viga cinta en la terraza, con el mismo ángulo, pero esta vez la placa suelta, en forma plana. La terraza replicó la idea del lugar ideal destinado para el Espacio Gourmet y la expansión social. Ambos espacios fueron diseñados con el color icónico del edificio y cielorrasos y pisos exteriores tratados con diagonales que completarían la propuesta del diseño
Novedoso: fue la primera y única vez que los Bértoli eligieron la vista principal del espacio al contra frente, invirtiendo la lógica de su ubicación en el frente, por la excelente «vista cercana» que posee a la serranía y al Parque Independencia, ícono de la ciudad. En tanto la artista María Eugenia Pioli trabajó en murales de distintos colores, donde cada número del piso fue el protagonista de la intervención.

Si en algo insisten los hermanos a dos voces es en subrayar la calidad del equipo que participó de la obra**:** *«Como hemos dicho en otras oportunidades siempre contamos con un equipo de profesionales que se destacan por sus aportes en cada uno de los detalles del proyecto en que interactúan. En este caso compartimos la propuesta del proyecto y la dirección de obra con aportes de un miembro del equipo permanente, el arquitecto Gustavo Venanzi. No faltaron los profesionales externos. En la decoración Adriana Tejerina y en el paisajismo Sandra Cardarelli. Todos trabajaron en equipo con mucha creatividad y entusiasmo para obtener el resultado magnífico logrado en la construcción de Torre Maipú, un edificio con elegante arquitectura contemporánea e innovadora».*

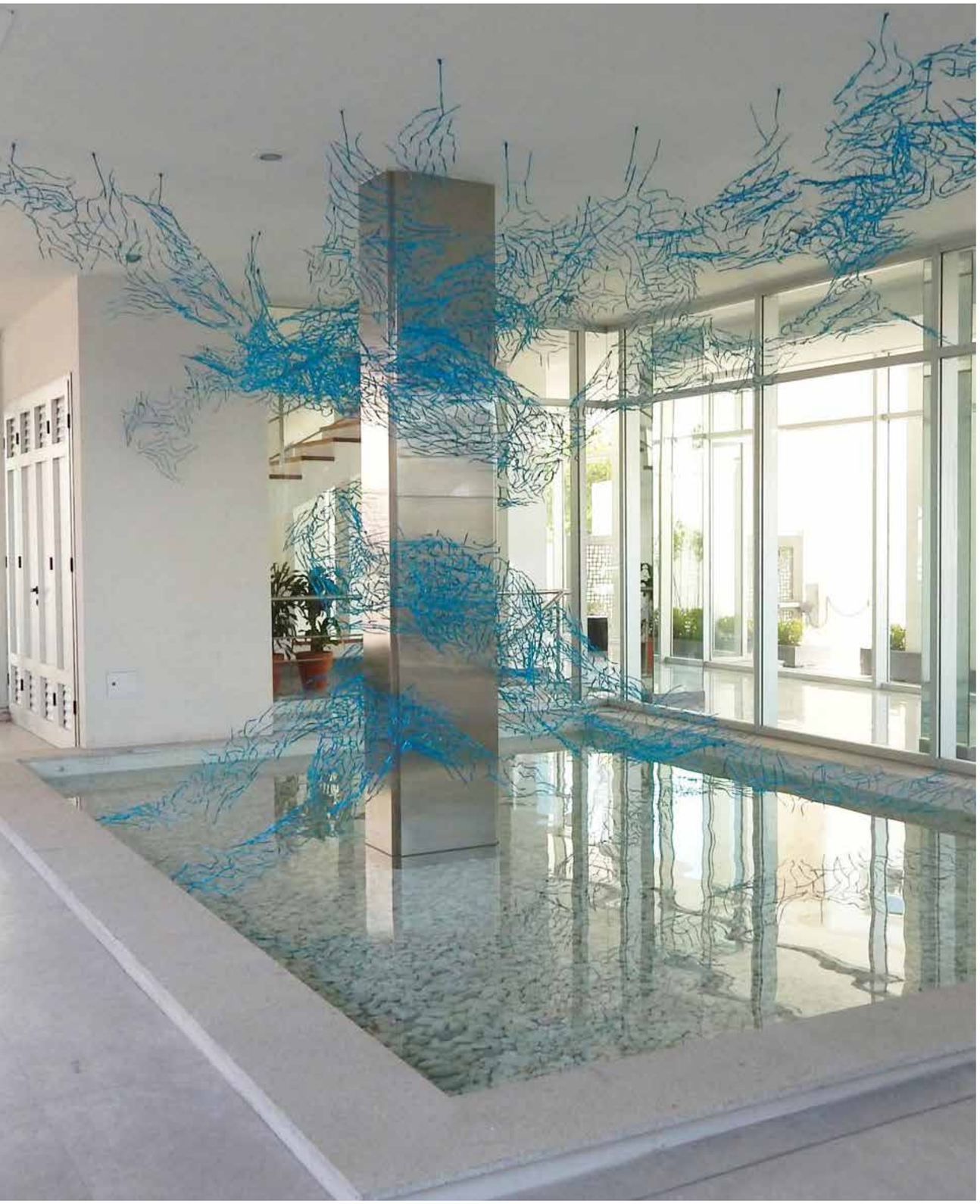
Cuando entregaron las llaves de las unidades y dieron la tarea por concluida, los Bértoli habían sacado conclusiones provechosas a manera de balance del emprendimiento: la locación no había sido un atributo a resaltar; superar este escollo les hizo saber que habían podido crear un proyecto inmobiliario con certeza de lucimiento prescindiendo del «lugar» como estandarte de venta. Habían logrado, además, concebir un proyecto único, cargado de detalles e innovaciones, dotado de una personalidad propia, audaz, y con una plusvalía no monetaria pero acaso más importante que el mismísimo dinero: advirtieron el respaldo que tenía la «marca», como combustible imprescindible a la hora de viabilizar la confianza necesaria para el éxito del emprendimiento. Y finalmente, recogieron un aprendizaje que iba a cotizar a precio de oro: se habían demostrado a sí mismos que pudieron romper los patrones de diseño, es decir ampliar la propia mirada, resolver todas y cada una de las circunstancias diferentes que se les presentaron y asumirse y exhibir al público como una empresa apta para reinventarse y diferenciarse de proyecto en proyecto, de obra en obra, evitando la tentación del facilismo que deriva en repetir la receta que funciona. La nueva experiencia reveló la potencia hacedora de una empresa que había alcanzado un grado muy importante de heterogeneidad, de flexibilidad y creatividad, para sostener con un renovado éxito el resultado de un modelo mental empresarial en evolución constante.

Lobby del edificio. Mural laqueado en 2 colores con diagonales aleatorias, modernos sillones, cielorrasos con líneas similar al mural y el efecto de incrustación de la cabina de acceso.

ARTE Y ARQUITECTURA

EL TRABAJO DEL ARQUITECTO DE HOY ES CREAR HERMOSOS EDIFICIOS. ESO ES TODO.

ARQ. PHILIP JOHNSON.



Se sabe que un hallazgo que aportó un componente de fuerte identidad a la empresa está íntimamente relacionado con la pasión que tienen los Bértoli por el mundo del arte. De modo tal que lo primero que debemos subrayar es la preexistencia de este fervor auténtico ante lo que se entiende como una manifestación artística (en especial todo lo que tenga que ver con la pintura y la escultura) a la empresa en sí misma. Como tantos otros arquitectos, Oscar bien podría haber elegido el dibujo y la pintura desde los años de la infancia, donde pasaba horas con el lápiz y el papel, y esta cuestión también, aunque por ahora secretamente, le cabe a Guillermo, que estudió ingeniería, tiene todas las características propias de su profesión (la minuciosidad, el detallismo, la planificación al extremo), y a la vez una aptitud muy interesante para la ilustración y el retrato. De modo que el entusiasmo por el arte ya venía con ellos y lo que hicieron, al momento de bocetar el primer trazo de identidad de la empresa, fue concebir cada desarrollo inmobiliario no sólo como un proyecto edilicio urbano, sino que dieron un paso más allá: entender, a su medida y en su escala, a la arquitectura como un arte en el que se vive.

Tapa del capítulo: Obra del artista Milo Lockett. Cuadro de 2,00 por 1,80 m, ubicado en el Espacio Gourmet por sus grafismos, textos y símbolos alegóricos al lugar. Patrimonio Edificio Urbano Plaza.

Obra escultura-instalación del artista Guillermo Vezzosi en alambre de aluminio de color turquesa, nominada "Estructura de la memoria... Brote Boreal". Ganadora del concurso nacional público/privado "Nuevos Sentidos", ubicada en el Lobby. Patrimonio Edificio Urbano Plaza.



Obra del el artista tandilense Marcelo Bondi nominada "Acecho" de 40 cm de alto. Forma parte de la triada de esculturas forjadas en granito de Tandil dispuestas en el Lobby del edificio. Patrimonio Edificio Urbano Plaza.

Obra del artista Milo Lockett. Cuadro de 1,00 por 1,40 m, con colores planos intensos, ubicado en la parte central del Lobby. Patrimonio Edificio Aires de Mitre.



“La búsqueda del detalle fue sin duda el origen de la vinculación del arte con la arquitectura”.

Seguramente esta cuestión de vincular el arte con la arquitectura no estaba tan clara en los comienzos de la empresa. Guillermo lo explica así: «Durante el proceso de nuestro segundo desarrollo, el Edificio Plaza, inaugurado en abril de 1996, ubicado en Chacabuco 464, comenzamos a pensar en nuevas estrategias para posicionar en el sector inmobiliario de la ciudad a nuestra nueva empresa. La capacitación adquirida con el MBA en gestión de negocios, fue el disparador principal de estrategias para la búsqueda, entre otras cosas, de detalles que ‘distingan’ los proyectos y que marcaran ‘diferencias’ que sirvieran para posicionarse mejor que la competencia, en un mercado muy pequeño.

«Esta capacitación provocó más estudio de la estética en las terminaciones del edificio y un diálogo más claro en las comunicaciones con los contactos y los clientes, todo muy enfocado en el detalle. Con el tiempo se transformaría en estrategia empresarial. Nuestro principal expertise. La búsqueda ‘del detalle’ fue sin duda el origen de la vinculación del arte con la arquitectura.



Obra del artista Daniel Genovesi. Cuadro de 1,50 por 1,00m de la serie “Abstractos City” año 2017. Una de las 10 obras del autor instaladas en cada uno de los palieres de la Torre 2. Patrimonio Edificio Urbano Plaza

«Es obvio que a nosotros la posibilidad de incorporar arte nos movilizaba, posiblemente por lo estético en ese momento. Hoy seguramente es diferente, ya tenemos un diálogo más cercano con el arte. Pero lo que sentimos en esa primera decisión fue sólo el placer que expresa y provoca el arte a través de estímulos artísticos visuales».

Sin duda los Bértoli tenían además algunos referentes en esta materia. Vamos a ir por uno de ellos, un arquitecto que amó tanto la arquitectura como la docencia. Fue el Messi de la arquitectura mundial, el Maradona de las torres, los museos y los complejos de edificios, entre las decenas de maravillas que proyectó, el arquitecto argentino César Pelli, quien supo poner en palabras la simbiosis profunda entre arte y arquitectura, y en destacar la importancia del lugar, del sitio donde levantar una torre junto con el compromiso para optimizar el conglomerado que la rodea. En un fragmento del libro que se le dedicó se puede leer: *«Solía decir que veía a sus obras como ciudadanos que debían ser responsables y contribuir a mejorar sus entornos».*[23]

Y a continuación se citaba una idea nodal que alguna vez había comunicado sobre su trabajo: *«Estoy particularmente interesado en el papel público de los edificios —sostenía Pelli—. Creo que los arquitectos deberíamos tratar de ir más allá de nuestras obligaciones básicas con el público, y nuestras oportunidades para hacerlo son muchas».*[24] También dejó otros pensamientos muy interesantes respecto a lo que realmente sobrevive en la memoria de las civilizaciones. Pelli creía que la ciudad y el lugar eran más importantes que dejar su propia huella, y que no repetía formas ni detalles ni colores, de un edificio al otro, para lograr que cada construcción se adecúe lo mejor posible al sitio.

Pero tal vez su legado más profundo, además de una obra superlativa que incluye las deslumbrantes imponencias de la Torre BankBoston, el Edificio República, el World Financial Center, o el Centro de Artes Escénicas Adrienne Arsht, entre tantas otras, pueda identificarse con una frase emblema de lo que para él significaba su

23 Pelli, Clarín, edición de ARQ, 15/2019
24 Ibídem.

profesión: *«La arquitectura es una de las grandes artes. Prueba de ello es la profunda emoción que sentimos cuando nos encontramos con un buen edificio».*[25]

Atentos a la excelencia, los Bértoli se miraron, con el debido respeto por las distancias, en el admirable espejo de César Pelli. Nadie que entienda algo del tema puede a esta altura dudar, negar o refutar que la arquitectura en muy buena medida deviene de la pintura y de la escultura, y que estas disciplinas se interrelacionan desde lo más inmemorial de los tiempos.

Es imposible no detenerse en la obra de Pablo Picasso y en un artículo en el que abrevaremos y que publicó la Facultad de Diseño y Comunicación de la Universidad de Palermo: *«El cubismo, este movimiento de vanguardia, comenzó en el año 1907 y terminó en el año 1914 con el estallido de la primera guerra mundial. Mucho después de que este estilo haya caducado persistió como influencia en la arquitectura y las artes decorativas del nuevo siglo (...) El objetivo de este texto es la revisión de la relación entre Cubismo y arquitectura a través de la noción de fenomenización del espacio (...) El primero de estos análisis es el de la arquitecta Beatriz Colomina que revela 'el principio de contradicción' generador de las diferentes relaciones entre Cubismo y arquitectura moderna —sin acudir a este término— el proceso de fenomenización del espacio en la arquitectura de Le Corbusier correspondiente a la década del siglo XX (...) Una de las grandes obras de la arquitectura moderna, la 'Villa Savoye' de Le Corbusier ya presentaba algunos símbolos cubistas. Sobre todo en el interior con los accesos a los diferentes espacios. Ya que los recorridos se hacen desde una perspectiva diagonal y a medida que se va avanzando o adentrando en ellos puedes ir aumentando tu campo de visión y perspectiva del espacio».* En la introducción del texto se alude además a la influencia del movimiento cubista, con Picasso a la cabeza, sobre Steve Jobs, fundador de la empresa de computadoras Apple. Se avanza en la curiosidad de cómo dos genios que vivieron problemáticas distintas y aparentemente no tenían nada en común, sin embargo compartían características, pensamiento e ideales. Pero además se pudo demostrar cómo Pablo Picasso influyó en la parte gráfica de la empresa Apple cuando recién nacía y manteniendo su influencia en el tiempo.

El último y no menos importante de los arquitectos que tiene una fuerte influencia del cubismo es el canadiense Frank Gehry, quien hizo el Museo Guggenheim Bilbao, un impactante edificio de titanio, el Pabellón Olímpico de pescado, en Barcelona, y el Weisman Art Museum, Minneapolis, en Minnesota. Gehry es en buena medida considerado el Picasso de la arquitectura actual.

Vamos a destacar el siguiente párrafo del texto en cuestión: *«El hormigón armado como material que permitía superar los viejos procedimientos constructivos y el cubismo como teoría plástica desde la que contemplar el mundo se convertirían en fundamentos de este nuevo lenguaje. Le Corbusier se veía como mesías y no tuvo pudor alguno en predicar obstinadamente su credo, que fue aceptado por todos los que creían en el advenimiento de una nueva arquitectura en consonancia con los tiempos, asegura el arquitecto Rafael Moneo».*[26]

Por su parte Norman Foster es hoy tal vez el arquitecto más importante vivo, o por lo menos el que figura en el indesmentible top ten de la profesión. Resulta ostensible que Foster está claramente influenciado en el óvalo de Miguel Ángel. En el artículo ***«****Miguel Ángel inspira a Norman Foster (Segunda Parte)»* podemos leer: *'Foster hace realidad la virtualidad ascensional del pavimento de la plaza de 'El Capitolio' en la Torre The Gherkin, cuyo último piso es una cúpula de 360 grados que ofrece una vista circular de toda la ciudad. Es una réplica con algunas diferencias del pavimento oval de la plaza con sus movimientos de óvalos centrífugos, centrípetos, helicoidales, rotatorios, ascensionales. Constituyendo una cita arquitectónica del pavimento creado por Miguel Ángel, al mismo tiempo que es un homenaje al más grande artista de todos los tiempos: Miguel Ángel Buonarroti».*[27]

Tomamos algunos fragmentos del texto de Castricone, quien describe así a la célebre Torre de Gherkin: *«La torre de The Gherkin es un edificio de forma oval. Según el autor, esta forma 'favorece el flujo de los vientos alrededor de las fachadas, disminuyendo la presión sobre la estructura y evitando que se direccionen al nivel del suelo, donde podrían afectar a los peatones'. La variación del diámetro de los pisos es significativa, mide 49 metros en la base, 56.5 en la parte más ancha, estrechándose a 26.5 en el último piso, configurando su volumen oval.*

«Es el primer rascacielos ecológico de Inglaterra. Está ubicado en el 30 St. Mary Axe de la City comercial de Londres. El edificio fue construido en el antiguo emplazamiento del Baltic Exchage, destruido por una bomba del IRA en 1992, como consecuencia el lugar tiene un significado histórico, cultural y emocional, para los londinenses. La torre de forma oval, tiene una fachada totalmente acristalada, lo que abre el edificio a la luz y al paisaje urbano.

Cúpula Torre de Gherkin. «Este edificio ecológico, tiene una planta circular cuyo diámetro crece en su desarrollo hacia lo alto, para después disminuir de nuevo, al acercarse a la parte superior de la punta. (...) La torre The Gherkin es un edificio inteligente y está diseñado para ahorrar energía y preservar el medio ambiente. Su transparente piel de vidrio, genera espacios completamente iluminados (...) La estructura está conformada por plantas circulares para favorecer la flexibilidad, horadadas con seis aurículas, a través de sus aberturas el aire entra y sale de los espacios entre los pisos del edificio (...).The Gherkin de forma y volumen oval, es un rascacielos neofuturista, de arquitectura sustentable, ecológica, con movimiento de rotación, para vehiculizar la ventilación natural, que sintetiza, en su forma, estructura, funciones, movimientos, y en su cubierta de paneles de cristal exteriores, la visión cósmica helicoidal ascensional rotatoria, del pavimento de la plaza de 'El Capitolio', diseñada por Miguel Ángel Buonarroti. (...) El diseño arquitectónico de la plaza de 'El Capitolio' tiene la cualidad de espejar la belleza salvífica del orden cósmico cristológico, de Miguel Ángel. Es el espejo del firmamento cósmico neoplatónico, de Miguel Ángel.

25 Pelli, Clarín, edición de ARQ, 15/2019
26 Fuente: Universidad de Palermo. Facultad de Diseño y Comunicación.
27 Artículo de Cristina Castricone publicado en el año 2018.





Cúpula Torre de Gherkin.

«La torre de The Gherkin y su cúpula refleja el pensamiento de uno de los más relevantes arquitectos actuales, de reconocimiento internacional, que con estudio, reflexión y conocimiento, logró la síntesis entre lo clásico, lo moderno, los requerimientos de alta tecnología, del mundo del siglo XXI, inspirándose en el más grande artista de todos los tiempos: Michelangelo».[28]

Y no podemos dejar pasar por alto la definición que el propio Miguel Ángel Buonarroti dio sobre la arquitectura: *«Cuando una planta tiene diversas partes, todas aquellas que son a un modo de calidad y cantidad tienen que ser adornadas en un mismo modo y de una misma manera; y similarmente sus comparaciones. Pero cuando la planta cambia del todo forma, es no solamente lícito, pero necesario, cambiar del todo todavía los adornos, y similarmente sus comparaciones, y los medios son siempre libres como quieren; así como la nariz, que está en el medio del rostro, no está obligada a uno ni al otro ojo, pero una mano está bien obligada a ser como la otra, y un ojo como el otro, respecto de los lados y de las comparaciones. Y pero es cosa cierta que los miembros de la arquitectura dependen de los miembros del hombre. Quien no ha sido o no es buen maestro de figuras, y máximo de anatomía, no puede entenderlo».*[29]

EDIFICIOS AMABLES E INVITANTES

En esa sutil amalgama de arquitectura con arte, a los quince edificios de Bértoli les cabe la definición que Axel Zemborain señaló respecto a la obra de Pelli: *«El resultado han sido edificios amables e invitantes, sin arrogancia ni estridencias, buenos vecinos que respetan al contexto que los recibe y que asumen el rol que las circunstancias les demandan. Algunos amalgamándose con humildad al tejido donde se insertan y otros tomando elegantemente el protagonismo que su ubicación, envergadura o propósito les exigen, generando cambios positivos en las ciudades».*[30]

Está claro que los Bértoli tenían algo para decir al respecto: «Nuestro pensamiento acompaña la idea de que la arquitectura es arte, como lo interpreta César Pelli. Nosotros defendemos la postura de que la arquitectura de los edificios es una de las bellas artes, el arte de construir, porque se aplica en cada proyecto la creatividad y la estética en el diseño. Porque es un arte visual. Es tan genial este vínculo, que cuando el arte, que es la expresión del artista, se encuentra y se junta con la arquitectura, que es la técnica de proyectar y diseñar edificios, ocurre la magia que se suman y se potencian. En ese momento la arquitectura puede pasar a ser 'arte en sí misma' y el arte puede 'transformarse' en una pieza de identidad del proyecto. Sucede normalmente que un edificio con obras de arte, provoca, para el que habita, estímulos visuales que invitan a la reflexión, a la emoción, enriquecen el vivir y brindan una grata experiencia».

En rigor de verdad, la relación de la arquitectura con las artes plásticas tiene su origen en la Antigüedad. En Oriente y en Egipto era práctica habitual decorar los templos y las tumbas con relieves y pinturas murales. En Grecia y en Roma la pintura mural y en ocasiones el mosaico formaban parte fundamental de las decoraciones de los interiores arquitectónicos. Con los Cuatro Estilos de la pintura pompeyana se crean por primera vez ilusiones visuales en la que los muros parecen abrirse a profundas perspectivas. Da Vinci «abrió» la pared del refectorio del Convento de Santa María de las Gracias, en Milán, al pintar una Santa Cena cuyo fondo arquitectónico, con tres ventanas, es una prolongación de la arquitectura real del comedor del convento. Por ejemplo, la ciudad de Petra, en Jordania, una joya arqueológica del siglo VI A.C. fue esculpida en piedra ornamentada como símbolo de status.

Si miramos retrospectivamente los desarrollos inmobiliarios de la empresa (con excepción del iniciático Edificio América, el cual, recordemos, se compró con el esqueleto de hormigón ya construido), el arte habrá de ocupar un lugar consecuente tanto en la estética y los muchísimos detalles ornamentales y decorativos de las torres y los edificios, como la presencia de pinturas y esculturas que acompañan —y nunca mejor dicho este término— el presente de cada obra.

Indiana Gnochini, de vasta trayectoria en el mundo de las artes plásticas y actual directora del Museo de Bellas Artes y que desde la exGalería Artemio asesoró a la empresa en la adquisición de cuadros para sus edificios, supo reseñar brevemente para el contenido de este capítulo los perfiles de los artistas que la empresa convocó al momento de pensar esa forma de acompañamiento que hoy son un clásico de las torres y edificios bertolianos, y que en su momento fueron una muy bienvenida novedad. «Queríamos agregar elementos diferenciadores en nuestros edificios, y una de esas pulsiones es la emoción», refiere Guillermo recordando el inicio de una iniciativa para la cual serían convocados artistas locales y luego artistas plásticos del orden nacional, incluso de renombre, para que sus obras fueran exhibidas en lugares destacados de cada uno de los edificios.

La primera escultura se colocó en la planta baja del Edificio Plaza y como contamos en los albores de este libro fue una réplica de una figura que había creado la artista plástica Juanita Vilanova. Se trató en rigor de una réplica de una figura en escala de una obra de 30 centímetros que Juanita había realizado entre 1995 y 1996. La artista era la madre del patólogo Enrique «Quique» Aracil (quien por otra parte es un sólido retratista) y esposa en segundas nupcias de una figura con apellido icónico en las artes plásticas de Tandil: el recordado Antonio Rizzo. La tierra arcillosa en las manos de Juanita representó más que un medio para crear formas. Sus producciones se apoyaron en la concepción de la cerámica como un hacer ancestral, arcaico, profundamente atávico, con una marcada configuración dialógica entre lo acaecido y la innovación. Dejó un legado de 200 piezas como testimonio de su labor abnegada. La escultura en escala que concibió la empresa representa en verdad un doble tributo: a la obra original, claro está, pero también a la memoria de quien la realizó. Además, la escultura «maridó» perfectamente con la estética del lugar: era una obra con curvas envolventes de excelente fineza que irradiaba la emoción del abrazo en el encuentro. Con un plus nada menor: tenía las formas ideales que romperían con las líneas rectas y duras del edificio. Así, se le pidió auto-



Réplica de la escultura de la artista tandilense Juanita Vilanova. "El abrazo del encuentro", que determinó la primera intervención de la empresa con arte en la arquitectura de sus proyectos. Patrimonio Edificio Plaza

29 Artículo de Cristina Castricone publicado en el año 2018
30 Pelli, Clarín, edición de ARQ, 15/2019

rización a la artista para la realización de una réplica en una escala mayor, en cal, cemento y arena y se obtuvo el acuerdo. Se decidió hacerla en el lugar donde iba a quedar colocada, para evitar un futuro traslado y disponer de un mejor control. Llevar a la práctica una réplica en una escala 1:5 fue un trabajo artesanal que se pudo concretar con la habilidad de la mano de obra del yesero Guillermo Farinelli, dotado de una excelente manualidad y conocimiento en el uso de los materiales a emplear, más los recursos de la oficina técnica de la empresa. Se aplicaron métodos antiguos de copia de esculturas, midiendo manualmente la escultura en cortes horizontales cada 3 cm. para después trasladarlos a los planos. De esta manera se logró ayudar al yesero a tener una referencia horizontal cada 15 cm (5 veces la original). Desde abajo hacia arriba, primero se realizó una estructura en hormigón armado con la forma y posterior terminación con revoque tradicional, logrando una excelente copia a una escala perfecta para el espacio.

Un detalle: a medida que se construía la escultura, la sorpresa del público que observaba su evolución caminando por la vereda de la calle Chacabuco fue grande. Algunos vecinos se detenían a comentar su parecer y de esos intercambios surgió la idea de agregar un complemento que profundizara el carácter expresivo de la escultura con un diseño de iluminación que la realzara. Como la luz cumple un rol fundamental gracias a su habilidad de transformar y encumbrar las obras de arte a través de sus variables, por ejemplo la ubicación, surgió la posibilidad de triangular desde el techo con luces focalizadas en la obra escultórica y secuenciadas de a una a la vez, cada 30 minutos con un timer. El detalle de la luz le sumó un toque de modernidad artístico, porque se pudo lograr que la luz modificara la subjetividad del receptor y generara una «escultura en movimiento» que era lo que se hablaba como novedad en la época. En la noche, cada 30 minutos se ofrecía al ojo del observador expresiones artísticas distintas a través de generación de sombras cambiantes. Recordar el día que finalmente la escultura estuvo lista implica para los hermanos Bértoli tomar real conciencia del punto de partida entre la empresa y su vinculación con arte*: «Quedamos tan satisfechos, que nacía desde ese día nuestro vínculo esencial con el arte para nuestros edificios. Nos dimos cuenta que podíamos animarnos a jugar con la creatividad que producen las obras 'artísticas visuales', porque generaban valor agregado al emprendimiento. Valoramos que esta idea que se nos ocurrió y nació con este edificio, hoy es una marca registrada en nuestros emprendimientos inmobiliarios».*

CALAS, LUNAS Y ESFERAS

En el apartado de *«Testimonios»* el polifacético artista Alejo Azcue narró acerca del origen de la escultura *«Las Calas»,* ambas ubicadas en los flancos del acceso a Torre del Sol, cuya potencia fue tan elocuente que el edificio terminó identificado y nombrado con el nombre de la citada flor. Hay que agregar que Azcue es un artista versátil, quien crea sus obras en ocasiones inspirado en su terruño. Las musas de la música que compone acompasan un tiempo armonioso, afable y observador; porque así de minuciosa es su obra. Formado en Italia, realizó trabajos en Pietrasanta *"Columna con Cabeza de Ángel"*, la restauración del David en el Palacio de la Señoría, entre otras. *«Las Calas»* son también un símbolo de austeridad, de síntesis formal, donde el material aporta la distinción y el simbolismo. Estos guardianes de la naturaleza nos hacen pensar en la necesidad de construir valorizando la naturaleza. Entre las obras más renombradas de Azcue, debe señalarse el monumento al general Manuel Belgrano, en mármol, que se exhibe en la Plaza 25 de Mayo y una obra que aún está en proceso de creación: la estatua del tenista tandilense Juan Martín Del Potro.

Por su parte, la convocatoria al artista plástico José Ambrosio Rossanigo determinó que sus obras se convirtieran en un sello propio e inconfundible, pero con una sintonía notable respecto a la estética de los edificios. Rossanigo es dueño de una larga trayectoria como escultor, que hizo célebre la aparición de sus escarabajos en la década del 90 (sobre todo el fundacional, en 1997,

TESTIMONIO

ALEJO AZCUE

ESCULTOR

«Las calas de Torre del Sol las hice en el año 2000, en el taller de un amigo mío, que me ayudó porque había que doblar unas chapas muy gruesas. Son de chapa del 16, más gruesas que las de un auto, pero están muy bien protegidas, tienen antióxido y algo que se llama plotter, que es lo que se le pone a los vehículos y que le da esa textura granulada. En realidad son algo geométricas, yo tenía que hacer dos calas, una un poco más alta y otra más baja. Se las hizo como si fuera un cucurucho de papel, con la chapa se hizo lo mismo y después se cortaron gajos al 'cucurucho', se soldó una chapa y después se le dio la forma. Ese era el concepto. Y el bastón amarillo de la cala era un eje. Se hizo un espiral, se soldó con una tuerca grande, sostenida, para enroscar, sobre todo para poder desarmar por la limpieza. Estuve quince días trabajando en las calas, algo relativamente poco. Yo hice el modelo y un muchacho en el taller de un chapista amigo me ayudó a soldar. Después las pulimos bien, les pasamos el antióxido y después la pintura. Creo que unas profesionales decoradoras que trabajaban con Guillermo y Oscar fueron quienes me vinieron a ver y eligieron las calas, estaban de moda en ese entonces».



Obra del artista tandilense Alejo Azcue nominada "Las Calas". Escultura emblemática en la historia de la Empresa, realizada en acero, ubicada en el ingreso al edificio. Patrimonio Edificio Torre del Sol.

cuando lo colgó interviniendo el Murallón del Lago) y también por la originalidad de su proyecto "Piedra Dorada", en relación a la réplica de la Piedra Movediza. Su testimonio en primera persona revela el lazo de afecto y valoración que fue tejiendo a lo largo del tiempo con la empresa.

«Recuerdo el gesto de Guillermo al ver la pequeña y desvencijada maqueta en aquella primera reunión en la oficina de la empresa. La pieza la había realizado en plastilina acompañada por un no superador boceto a lápiz. Así nació mi primera obra para la empresa Bértoli destinada al edificio 'Los Naranjos' en la calle Irigoyen 744. Esta dirección tiene para mí una gran significancia ya que en ese lugar mi padre tenía la fábrica de heladeras Blitan y, es allí, en sus talleres donde yo comencé a conocer de oficios y herramientas, base fundamental en la concreción a la postre de mis obras escultóricas».[31]

El escultor habrá de detenerse en una de sus obras más originales: «La máquina de atrapar lunas», que además disparó una leyenda urbana ya contada en este libro. Detalló Rossanigo: *«La escultura estuvo inspirada sin dudas en la estructura y las líneas del frente del edificio percibiendo los pisos como módulos bien definidos junto a sus balcones curvos penetrando en la vertical central. Confieso mi debilidad por las máquinas, movimientos mecánicos y formas metálicas que, ensamblado a la percepción de la arquitectura desarrollada, dieron nacimiento a la escultura. Esta obra la realicé en chapa de hierro y bronce. Disfruté mucho de la realización ya que en su desarrollo debí aplicar un sinnúmero de procedimientos constructivos desarrollando herramientas para dar forma a los pliegues cónicos que requería el proyecto. El método comprendió la realización de la maqueta en escala y el posterior trazado de los distintos planos en el tamaño definitivo. Creo que de las cuatro esculturas que realicé para la empresa, es ésta por la que más afecto tengo, si es que puedo utilizar este término, no me refiero a cualidades artísticas ni a interpretaciones conceptuales, es una sensación muy personal».*

Si bien Rossanigo no acostumbra a describir o argumentar sus obras para evitar condicionar al observador e influir en su percepción, en el título de *«La máquina de atrapar lunas»*, se insinúa *«más allá del sesgo poético un giro surrealista que equilibra las linealidades de la obra».* El 2009 el artista fue invitado a participar con la instalación de una nueva obra en el edificio «El Mirador». Lo recordó así: *«En mis comienzos como artista incursioné en la cerámica y realicé una escultura de dos figuras humanas ensambladas a las que percibía con un potencial mayor. Fue así que presenté este 'boceto' a la empresa describiendo las particularidades técnicas como material a utilizar, dimensiones y metodología constructiva. Así es que Guillermo, Oscar y su equipo de arquitectos decidieron confiarme otra vez la instalación de una escultura en el frente un edificio, esta vez en la calle Sarmiento. Fue una experiencia muy enriquecedora ya que si bien había trabajado con taceles y moldes de yeso, no lo había hecho en estas dimensiones. La escultura es de cemento colado con una altura de dos metros. La metodología desarrollada consistió en modelar el positivo en yeso al que posteriormente calqué con moldes para generar el negativo de las figuras.*

«La escultura es hueca y para lograr las oquedades por donde debía escurrir el cemento desvasté la figura de yeso original aproximadamente cinco centímetros de profundidad y a su alrededor armé la figura negativa con los moldes calcados previamente logrando un vano que sería ocupado por la mezcla y que daría definición a la obra. La terminación fue hecha con una pátina color marfil».

Artista ecléctico que disfruta del proceso creativo en construcción, Rossanigo aceptó nuevamente una invitación de la empresa para instalar en el frente del edificio Yrigoyen Plaza una nueva obra. El material elegido fue el acero inoxidable. En medio del relato, Rossanigo se permitió una digresión: *«Abro un paréntesis para destacar el gesto innovador de Guillermo y la empresa de tomar el desafío de vestir sus edificios con obras escultóricas y pictóricas. Somos muchos los artistas que hemos tenido la posibilidad de exponer en forma permanente nuestras obras y como es mi caso, en la vía pública. Siempre me pareció un gesto virtuoso el valorar a los trabajadores de las artes plásticas, tal vez la más silenciosa de las expresiones artísticas». Entre la gratitud y la valoración, Rossanigo dio en el clavo no sólo con lo que significa la contratación de una obra para un artista, sino en el beneficio posterior, tan o mucho más importante que el trabajo encomendado: la larga y provechosa exposición de la obra ante los ojos de los vecinos y turistas. Luego abundó sobre la escultura "Esferas" que se implantó en un vértice del frente del edificio Yrigoyen Plaza, sobre uno de los dos pedestales del acceso: «Siempre tratando de encontrar nuevas expresiones me propuse experimentar con el inflado de metal. Es una técnica poco experimentada y aunque no contaba con las herramientas necesarias intenté con otros métodos que a la postre resultaron óptimos. Reemplacé el sistema de aire comprimido por el de presión hidráulica. No haré descripciones tediosas del método pero puedo decir que llegué a dominar la técnica y así proponer utilizarla para una nueva escultura. "Esferas", así nombré a la obra. Esferas que parecen cubos en equilibrio. Es aquí donde entra a jugar la imaginación y el concepto de la obra. Los cubos se hallan en proceso metamórfico que devendrán en esferas brillantes. Es así que el concepto y la técnica se ensamblan para darle al hecho artístico sentido. Considero esta realización una de las más laboriosas debido a la variedad de etapas constructivas y métodos utilizados».*

Al cierre de este libro, la última obra de Rossanigo está relacionada con el también último edificio de la empresa, de nombre LIV, ubicado en calle Chacabuco a pasitos de Pinto, y a punto de inaugurarse. Vale exponer una síntesis de la escultura titulada «Ánimas». Fue realizada con una combinación de acero inoxidable y granito para instalar en el frente del edificio sobre la pared lateral. El granito verde provino de la excantera del cerro El Centinela y el artista lo utilizó para la realización de las ánimas. La escultura está conformada por dos módulos verticales levemente curvos y opuestos, compuestos cada uno por tres ánimas de acero inoxidable pulido levemente infladas rematando su extremo con sendas pieza de granito. El formato de cada ánima se asemeja a una pirámide invertida y alargada. «Ánimas» es una obra interesante en su estética transmitiendo el sentido de levedad que ha inferido en su concepto. *«Sin dudas que esta obra logra conectar con nuestra historia. La presencia del granito y su título nos remite a la sierra identitaria de mi ciudad, sierra cargada de historia y misterio, depositando en este último término aquello que creo le da entidad a la presencia del arte»,* concluyó Rossanigo.

Volviendo al edificio Yrigoyen Plaza, los Bértoli decidieron dar un paso más en su vínculo con el arte acompañando con obras pictóricas los paliers, el lugar de llegada al departamento, como novedad. Era una apuesta nueva, ya que si bien en estos espacios cada detalle de decoración era tratado con mucho cuidado para que fuesen diseños originales y resaltaran el espacio por su singularidad e innovación, esta vez se agregaron pinturas de artistas nacionales. Para lo cual se adquirieron 8 obras de la artista plástica Gladys Abitante de la «Serie Verde» en 2 medidas, 70x60 cm y 130x100 cm en acrílico sobre tela para vestir el palier en cada piso. Abitante, tal como lo reseñó Indiana Gnochini, es una artista plástica argentina que reside en Buenos Aires y se expresa con una estética rioplatense. Su elemento es la pintura y utiliza técnicas mixtas en diferentes series temáticas que componen su obra, una investigadora del color y las materialidades como pocas. En tanto para el Espacio Gourmet se adquirió una obra de gran tamaño de Duilio Pierri, una pintura de 150x180 cm en acrílico sobre tela denominada «Bosque y caminar». Duilio Pierri, nacido en 1954 en Buenos Aires, es un pintor por excelencia. Su arte, de notoria singularidad dentro del rico panorama de la plástica argentina contemporánea, es una glorificación del color. Gestual, atrevido, de fuertes contrastes, logra crear escenarios únicos y pregnantes.

LA TORRE DEL CUBO

La réplica del gigantesco cubo de Manhattan, el Red Cube, muy visible en un lateral de Torre Mitre, tal como lo citamos en el Capítulo 7. Naturalmente representó una "copia creativa" del original que se exhibe en Nueva York. La empresa le propuso al equipo de trabajo y al decorador Carlos Figueroa la idea de una réplica ajustada al tamaño del edificio. La materialización fue

31 Testimonio del escultor José A. Rossanigo. Esta y las citas siguientes pertenecen al mismo testimonio.

Obras del artista tandilense José Rossanigo.



Escultura en acero patinado y bronce nominada "La máquina de atrapar lunas" de 2,50 m de altura. Colocada en un lateral del frente de la torre. Patrimonio Edificio Torre los Naranjos.



Escultura de dos figuras humanas ensambladas muy insinuantes realizada con materiales de cal, arena y cemento y terminación estucado, de 1,50 m de altura, ubicada en la cara oeste del edificio. Patrimonio Edificio El Mirador.



Escultura en acero inoxidable pulido y mate nominada "Esferas" de 2,50 m de altura. Ubicada en el frente del edificio. Patrimonio Edificio Yrigoyen Plaza.



Escultura en acero inoxidable y granito verde pulido de 3,00 m de altura, nominada "Animas". Ubicada en el frente del edificio. Patrimonio Edificio LIV.



Obra del artista Duillio Pierri. Cuadro de 1,80 por 1,40 m, ubicado en el Espacio Gourmet. Patrimonio Edificio Yrigoyen Plaza.



Obra de la artista Gladys Abitante de la "Serie Verde". Una de las 9 obras que se colocaron en los paliers del edificio. Patrimonio Edificio Yrigoyen Plaza.



Obra de la artista tandilense Marcela Rinaldi. Cuadro de 1,00 por 1,50 m, colocado en el Espacio Gourmet. Patrimonio Edificio Alem Suite.



Obra del artista Rubén Sassano. Cuadro de 1,20 por 1,20 m, una de las 10 obras colocadas en los paliers de Torre 1. Patrimonio Edificio Urbano Plaza.

una aplicación necesaria de ingeniería para diseñar la estructura interna de sostén y la base, y del oficio de la herrería para materializar y lograr la inestabilidad visual que provoca estar apoyada en un punto y que no se mueva. La herrería local Frío Total de Pedro J. González aportó sus excelentes conocimientos del acero inoxidable y materializó la obra, realmente un trabajo de altísimo detalle y cuidado en las terminaciones, un cubo perforado, en forma de cilindro, de 1,50 metros de lado. Se cambió la chapa exterior por acero inoxidable satinado por fuera y pulido brillante para el cilindro que la perfora. El cubo epigonal tiene un detalle muy importante para subrayar: irradia una gran fuerza y expresividad que permite contemplarlo con perspectiva y que interactúa perfectamente con el público de a pie. Oscar lo describe así: «Cuando decidimos buscar una escultura para ese lugar de tanto protagonismo, el punto de encuentro de las dos calles y la base de la edificación de una torre de 13 pisos, sabíamos que debía ser algo que se adaptara primero al proyecto, pero sobre todo debía ser muy sugerente para el público observador, que era el que iba a subir o bajar el pulgar arrastrando al edificio en su opinión. Así de importante era esa obra. Para nosotros fue un desafío, realizamos 'modelos' en madera que presentamos en su lugar de asentamiento para asegurarnos la escala ideal.



Réplica modificada en material y tamaño de la obra de arte callejero del escultor Isamo Noguchi, "Red Cube" en New York, realizada en acero inoxidable, pulido y mate, colocada en la vereda de la esquina del edificio. Patrimonio Edificio Torre Mitre.

Podemos decir que es una ‘réplica creativa’ porque le hicimos cambios a una monumental obra escultórica». Como ya apuntamos, el contraste del cubo con la forma de la torre produce el magnífico efecto logrado entre ambos elementos. En sintonía con lo ocurrido con «Las Calas», aunque sin tanta repetición en el habla coloquial, la Torre Mitre y su muy valorada escultura recibió por parte de la vecindad una denominación que contiene matices dialécticos propios de la geometría y el ajedrez: se la suele llamar como «La torre del cubo». Los hermanos Bértoli explicarían el efecto a favor del cubo lugareño con un aforismo del escritor y orador motivacional estadounidense Zig Ziglar: *«No es lo que tienes, es lo que usas para marcar la diferencia»*.

EL MURAL DE LAS OCURRENCIAS

Una artista plástica local que también tuvo destacada participación en las obras de la empresa es Marcela Rinaldi, dotada de una gran versatilidad. Sus cuadros y murales se exhiben en cinco edificios. Rinaldi es una artista persuadida por las formas y los colores en su estado más puro. Sugestivas y lúdicas sus obras recorren un camino de emociones, estampadas en atmosferas metafísicas. El hallazgo a partir de la mancha le permite crear universos surreales. Si cabe la síntesis, Marcela definió así su intervención en los edificios: *«Siempre me gustó mucho el arte urbano. Los Bértoli han sido muy abiertos, dispuestos a las propuestas del artista. Y para mí significó un lindísimo desafío. Los cuadros los pinté para los espacios comunes que cada proyecto había destinado, incluido el tamaño y el soporte, pero con toda la libertad para hacer lo que a mí me pareciera. Lo mío es la pintura abstracta y los cuadros fueron compuestos con técnica mixta y también acrílicos. Con una de las esculturas apelé a la piedra, que es algo muy propio de Tandil, y también me gustó ir por el hierro, o sea que trabajé con otros artesanos. Lo más importante ha sido eso, el trabajo en conjunto. También hice cosas en metal, de acuerdo a los disparadores que a Guillermo y Oscar les gustaban, de ahí salieron finalmente mis propuestas. Como artista trabajé directamente para un espacio en particular que ellos destinaban, algo que realmente me pareció muy innovador en el concepto y en la forma de presentarlo».*[32]

Como ya apuntamos, una columna que atravesaba el centro del Lobby de Torre de los Naranjos, a escasos metros de la puerta de entrada, requirió de una intervención con un mural o un cuadro que debía enmascarar la forma de la columna, transformando algo no agradable a la vista en algo que transmitiera emoción y embelleciera el ingreso. Marcela supo interpretar a la perfección la propuesta y generó una obra en madera laqueada blanca en diferentes planos y metal que cumplió con lo requerido y adornó el Lobby brindándole con sus formas, calidez al acceso a los habitantes del edificio.

A su vez, un mural de la artista, exhibido en la pared lateral de Vistasur, en el acceso al garaje sobre calle Paz, a metros de San Martín, dio lugar a varias interpretaciones por la vecindad de a pie que frecuentemente circula por la vereda del lugar. Era una intervención de la pared medianera norte, con tres figuras geométricas en sobre relieves, de cal, cemento, arena y con el detalle de un círculo en mármol travertino ubicado en posiciones cambiantes. Si bien un artista no tiene que explicar su obra, mucho menos debe hacerlo cuando se interna en la vastedad inescrutable de lo abstracto. Es legítimo entonces que cada hombre o mujer que descubre la obra mientras realiza los trámites de su vida cotidiana, entienda lo que su mirada percibe de ella.

Un vecino que profesa con auténtico entusiasmo la fe católica atribuyó la presencia de las tres figuras que intervienen en el mural a un origen bíblico. Después de santiguarse adujo que se trataba «del Padre, el Hijo y el Espíritu Santo”, señalando de izquierda a derecha a la silueta más alta como el Padre, a la del medio en tanto el Hijo, pues se observa más pequeño y muy cerca del cobijo paternal, y a la figura de la derecha, un tanto distante de las otras dos, el Espíritu Santo, a quien le configuró una estatura levemente superior en su inefable deducción de la Santísima Trinidad artística...

“No es lo que tienes, es lo que usas para marcar la diferencia”.

Zig Ziglar.

Unas semanas después, petrificada de cara al mural, ocurrió un segundo episodio de interpretación artística. Esta vez el análisis de la obra le correspondió a una vecina del edificio. Cuando descubrió el mural se frenó en seco y quedó largamente detenida en mitad del acceso mirando la obra, completamente abstraída por los signos misteriosos que sobresalían de la pared, tal vez cotejando en su memoria otras obras que había visto en museos y ámbitos similares a cielo abierto. No salía de su análisis contemplativo cuando el sonoro bocinazo de un auto pretendió arrancarla de sus cavilaciones. «¡Señora! ¡Déjeme salir, por favor!», le pidió un hombre mayor, sacando la cabeza por la ventanilla del automóvil, detenido en la subida que precede a los estacionamientos subterráneos del edificio. Ni la titilante luz roja del semáforo garaje avisándole que había un auto en dirección hacia ella (o mejor dicho hacia la calle) ni el bocinazo ulterior la apartaron un centímetro de su centro de observación del mural. Apenas si se permitió girar la cabeza al hombre que, impaciente, resistía al volante del auto e interpelarlo apenas subiendo el tono de voz: *«Son la tierra, el sol y la luna, ¿no le parece?»*, le preguntó señalando el tridente de figuras intervenidas sobre la medianera de Vistasur. Otra obra de Rinaldi se presentó en interior del lobby, realizada con una técnica escultórica donde el componente es el alambre. Un material muy especial para la creación artística, porque combina la dureza con su adaptabilidad y plasticidad.



Obra de la artista tandilense Marcela Rinaldi. Mural en madera laqueada blanca y metal colocado como una intervención para disimular la columna al ingreso al Lobby. Patrimonio Edificio Torre los Naranjos.

32 Marcela Rinaldi, en entrevista con el autor.



Obra de la artista tandilense Marcela Rinaldi. Mural sobre pared con 3 figuras geométricas en sobre relieves ubicado en un lateral del edificio. Patrimonio Edificio Torre Vistasur.

MILO EN AIRES DE MITRE

En el edificio Aires de Mitre, ubicado en Mitre 957, que fue inaugurado diciembre 2016, la empresa decidió apostar un artista prestigioso, luego de haber visitado la exposición de Milo Lockett en la Galería Artemio. *«Realmente quedamos sorprendidos por su presencia y sus obras. Tan así que nos entusiasmó la idea de incorporar un artista de relieve nacional y sobre todo Milo con su gran trayectoria popular a nuestros edificios. Sin duda un paso diferente en nuestro camino de aprendizaje cultural»*, cuenta Guillermo.



Obra de la artista tandilense Patricia Casanova. Cuadro abstracto de 1,00 por 1,80 m colocado en Lobby del edificio. Patrimonio Edificio Santamarina.



Obra del artista tandilense Sebastián Oyarbide alias Seba Cener. Mural de 21,00 por 2,00 m de arte callejero realizado en aerosol a mano alzada en blanco y negro nominado "El espejo del yo", ubicado en un muro de los estacionamientos de Planta baja. Patrimonio Edificio LIV.

Se sabe que Milo Lockett, artista autodidacta de trayectoria internacional, nos invita en cada una de sus obras a descubrir la esencia lúdica del arte y la intuición. Amado por grandes, pero sobre todo por los más pequeños, ha logrado desmitificar la figura del «artista» y establecer un diálogo franco con su público. La empresa eligió una saga de la obra de Lockett para el Lobby con mucho color, muy protagonista (140x100 cm) y 4 pinturas pequeñas (25x35 cm) de una serie que engalanan el Espacio Gourmet.

«NUEVOS SENTIDOS» EN URBANO

Pero la excelencia artística encontró su máximo clímax en el majestuoso edificio Urbano Plaza, ubicado en Chacabuco 454. Si bien aún no hemos llegado a este momento histórico del relato, vale agregar que Urbano fue inaugurado el 28 de enero de 2017, y sin duda se trata del desarrollo inmobiliario más imponente de la empresa. «Desde el primer día propusimos "Bértoli + Arte", un edificio donde el arte sería el protagonista», refieren los hermanos.

La idea era vincular el arte en todo el recorrido del habitante dentro del edificio, desde el acceso en Planta Baja, los paliers del piso de ingreso a las unidades y en la terraza, dentro del Espacio Gourmet, todos lugares para estimular el alma del que vive y crear patrimonio. Un edificio con Planta Baja libre, con un amplio Lobby de 615 m² de superficies internas vidriadas con doble altura, libre de espacios habitables, solamente interrumpido por las dos circulaciones verticales de ascensores y escaleras hacia los departamentos, con transparencias y visuales que permitirían una perfecta integración del paisaje verde de la Plaza Independencia. Eran muchas áreas para crear espacios que estimulen la visual y la posibilidad de la emoción al observarlos.

En octubre de 2015, poco más de dos años antes de ser inaugurado Urbano Plaza, la empresa urdió una idea para la obra artística más importante del edificio: realizar una convocatoria nacional de artistas. Una charla con Indiana Gnochini, por sugerencia de un amigo de la empresa, el Dr. Eduardo Aracil, concretó la idea y propició la convocatoria que se tituló «Nuevos Sentidos», nombre propuesto al tiempo por Indiana.

El proyecto vinculaba al sector público y al privado con el objeto de fomentar las obras artísticas, darle exposición a las producciones nacionales y revalorizar la arquitectura-escultura/instalación como patrimonio de la ciudad. *«Nuevos Sentidos» planteaba conectar arquitectura con escultura y/o instalación, aunando las miradas del Mumbat (Museo Municipal de Bellas Artes) por parte del sector público y la empresa Bértoli como privado. Para ello se realizó un convenio público-pri-*





Momento de la entrega del premio al artista Guillermo Vezzosi con las presencias de los integrantes del proyecto público – privado "Nuevos Sentidos", el Intendente de Tandil, Miguel Angel Lunghi, la Directora del Mumbat, Indiana Gnochini y los hermanos Oscar y Guillermo Bértoli.

vado con el Museo de Bellas Artes de Tandil (Mumbat) cuyas bases se difundieron en todos los portales artísticos del país. La escultura que proponía esta convocatoria estaría ubicada en la parte central del Lobby y sería el principal Espacio de Arte, la obra-protagonista, con posibilidad de observación a 360º. Sin duda esta obra distinguiría y lograría crear «Nuevos Sentidos» a quien habitara el edificio, como también al transeúnte que podría observarla desde la calle, siendo uno de los objetivos para formar la «identidad» del desarrollo Urbano Plaza. Un par de meses después se expusieron todas las propuestas en la Sala Vicente Seritti del Museo de Bellas Artes. La convocatoria fue de más de 20 propuestas quedando como ganadora la obra/instalación de Guillermo Vezzosi, «Estructura de la memoria. Brote Boreal». El jurado argumentó la propuesta seleccionada de la siguiente manera: «Cumple con los criterios de calidad artística, creatividad y originalidad, es pertinente con los lineamientos de la convocatoria y acompaña conceptualmente al estilo del edificio, cumpliendo el objetivo buscado de conectar Arte con Arquitectura».
Gnochini, aseverando que era la primera vez que el MUMBAT organizaba un concurso a nivel nacional y destacando el éxito de la convocatoria, aceptó la difí-

Método aplicado para la composición de la escultura – instalación "Estructura de la memoria...Brote Boreal" en el Edificio Urbano Plaza, utilizando la maleabilidad del alambre de aluminio.



Uno de los Renders presentados por el artista en la convocatoria que vislumbraba la idea y la composición de la futura obra.

cil tarea de «explicar» una obra de arte para este libro. Supo describirla así: «Fue una instalación especial porque el proyecto tenía que adaptarse a la estructura arquitectónica del espacio. Había una pilastra importante en medio del espacio y el proyecto de Vezzosi abrazaba toda la pilastra y se integraba con el espejo de agua que tiene la sala en la planta baja donde quedó definitivamente la obra. La idea era resignificar ese espacio a través de una instalación porque en realidad es una gran integración entre ese espejo de agua, la obra y esa pilastra, y tiene una circulación de movimiento, está hecha con un material especial, son pequeños módulos de color azulino, como si fuera un tejido por unidades que iba generando toda una trama. Fui integrante del jurado porque el Museo realizó las bases del concurso junto con la empresa Bértoli. Fue un desafío muy lindo y generó un debate de juzgamiento con un jurado de alrededor de 20 personas que incluyó a arquitectos y decoradores de la empresa. Nos llevó varios días de encuentros llegar a la decisión pues había proyectos muy interesantes y porque la idea era ofrecer algo que no se hubiera visto todavía en la ciudad. Hasta ese ese momento no había instalaciones en edificios de Tandil y creo que tampoco las hay actualmente. Si algo tienen los Bértoli es un espíritu de mecenazgo con los artistas de la ciudad, cuestión que también se ve en la decisión de colocar esculturas en los frentes de sus edificios, fusionando la arquitectura con el arte. Y fue la primera vez que trabajó el interior con una instalación. Lo que genera es que de alguna manera uno se termine sintiendo parte del espacio. La instalación es un espacio envolvente donde se aborda la obra desde diferentes sentidos como el agua, el color, la luz. Fue una experiencia estética y sensorial muy placentera de un artista que hoy ya tiene una trayectoria internacional muy significativa».[33]

33 Indiana Gnochini, en entrevista con el autor.



Fotografía en blanco y negro del Arquitecto Oscar Bértoli, de 1,85 por 1,25 m, impresa sobre cuerina, nominada "El paso de los años", ubicada en Lobby. Patrimonio Edificio LIV.



Obra del artista Rubén Sassano. Patrimonio del Edificio Urbano Plaza.

El 11 de diciembre Guillermo y Oscar Bértoli entregaron el premio de $100.000 + gastos de obra, en el MUMBAT en presencia de mucho público, la directora Indiana Gnochini y el Intendente Miguel Lunghi.
El ganador, Guillermo Vezzosi, es un arquitecto y artista visual nacido en Santa Fe y posicionado en el ámbito nacional e internacional por sus conocidas intervenciones en espacios públicos y galerías de todo el mundo. Como se ha dicho, su obra fue una escultura/instalación que transformó el elemento rígido y frío de una columna de hormigón armado de 35x45 cm en el medio del espejo de agua de la Planta Baja, «en una obra de arte que proponga emociones al observador que transita el Lobby del edificio». De esta forma el objeto-obra (escultura/instalación) cobró un doble significado: por sí misma y como concepto, ya que la idea de crear un espacio de disfrute y ensamble de arquitectura y arte, prevaleció sobre los aspectos formales de la obra.
«Brote Boreal» es una estructura que en su metamorfosis habita el espacio como desafío a modelar. Además de trabajar con geometrías complejas, el artista se ve movilizado por la intriga del tiempo volátil».
Por su parte el Lobby tenía, debido a su tamaño, muchos espacios para colocar pequeñas obras. La decisión de la empresa fue que pertenecieran a un artista local, con el aditamento de que la obra fuera realizada en piedra de Tandil. Las obras tenían el sentido de crear pequeños espacios de arte en lugares de descanso.
Marcelo Bondi fue el elegido para colocar 3 obras de su autoría. Se trata de un escultor autodidacta, que encontró en la piedra granítica de Tandil los latidos de su corazón. Cada vez que interviene uno de los bloques, las herramientas acarician el material, respetan sus huellas y su temporalidad. Acierta de forma sutil la cadencia de las formas en la firmeza del material, en perfecta simbiosis. Su obra representa la neo figuración y las abstracciones geométricas, encontrando en la naturaleza de la piedra, sin herirla ni doblegarla, un perfecto vínculo con su inquietante espíritu creador. Obras ubicadas en el Lobby de Planta Baja sobre mesas de espejo. En una pared del Lobby, contiguo al espejo de agua se colocó una obra en acrílico de Tito Khabie de 1,00 x 1,80 m. Y se reafirmó la idea de un Lobby decorado muy moderno embellecido con arte de obras en pintura, en esculturas de piedra y una instalación, enmarcadas en un ambiente lleno de luz.
El recorrido del arte en el edificio, pasando el Lobby, lleva a las unidades. El recibidor, el palier de piso, es el lugar de llegada (a través del ascensor) al departamento. Se colocó en cada piso de cada una de las torres obras pictóricas de artistas nacionales, 20 en total, como una forma de darle calidez al espacio y un momento de reflexión al observador de todos los días. El elegido fue Daniel Genovesi, con 10 obras ubicadas en los paliers de la Torre 2. Genovesi nació en Mendoza. Educado en Argentina, Estados Unidos y México con estudios en arquitectura, diseño gráfico e industrial y dirección audiovisual. Ha explorado en el área del arte por más de 20 años. Intenso, decidido, audaz, creador incansable de mundos inventados, autodidacta y compartiendo atelier con grandes artistas durante algunos años, logra tener un gran manejo en distintas técnicas como óleo, acrílico, pigmentos, tintas, dorado a la hoja y técnica mixta. El artista presenta cada año variadas colecciones dedicadas a mostrar su paleta de colores bajo el expresionismo abstracto y lo figurativo. Ha participado en numerosas exposiciones colectivas e individuales, nacionales e internacionales. El tiempo se encargó de mostrarle como sacar de su cabeza millones de colores y formas, dando vida a hojas, papeles, cartones, maderas, telas y objetos. Y como dice actualmente: *«Todo objeto que soporte mi arte... se convierte en soporte».*
El otro elegido fue Rubén Sassano, con 10 obras originales ubicadas en los paliers de la Torre 1. Sassano, nacido en 1960 en Argentina y radicado en CABA, se manifiesta como grabador, pintor y dibujante. Sin embargo todos los lenguajes que transita tienen una fuerte impronta del gesto de la línea, en trazos modelados o enfatizados que nos conducen al destaque de formas y colores. El paisaje urbano y la huella del trabajo son sus mensajes más claros. Algunas de las obras fueron ubicadas en cada palier de Torre 1. En el lugar de encuentro, el Espacio Gourmet, se decidió colocar un cuadro alegórico de Milo Lockett en técnica mixta, una obra de 2,00 x 1,80 m que se exhibe en el piso 10º.
Frente a una apuesta al arte tan valiosa y vanguardista para la empresa, vale puntualizar el pensamiento de los hermanos Bértoli al respecto: «Nosotros creemos que a través de las 25 obras de arte, más la instalación/escultura colocadas en Urbano Plaza hemos agregado patrimonio cultural artístico de vanguardia, con artistas contemporáneos, que no solo aporta belleza y marca un estilo de vida diferente, sino que refuerza emocionalmente al grupo de cohabitantes generándole mayor identidad propia».



Instantánea del artista Guillermo Vezzosi con el equipo de profesionales de la Empresa que intervinieron en el jurado y la Directora del Mumbat, Indiana Gnochini.

LIV, EN VÍSPERAS

El edificio LIV, ubicado en Chacabuco 562, será inaugurado casi al unísono con el cierre de ese libro. Como ya lo apuntó el propio escultor José Rossanigo en este capítulo, la empresa colocará su obra «Ánimas» en el frente, sobre una medianera. Esta vez un juego vertical de pirámides invertidas de acero inoxidable y granito verde pulido, de 3,00 m de altura, con el detalle personal del autor de colocar nuevamente cabezas de tornillos que le dan el toque original y distintivo.

Casi treinta años después de fundada la empresa, los Bértoli tienen en claro los beneficios que alumbró el maridaje entre arte y arquitectura. A la vuelta de la historia lo explican así: *«Nos parece importante recalcar porque para nosotros este vínculo que tanto nos agrada por el logro estético cultural, también es muy importante para posicionar la marca. Porque genera, en nuestra opinión, seis beneficios tangibles al edificio, que por reciprocidad recae en los propietarios y en la comunidad que lo observa. Establece Patrimonio, dado que el propietario de una unidad, también es dueño de una obra de arte. A veces de artistas reconocidos que de otra manera nunca lo podrían tener. Crea posibilidad de Trabajo. No sólo se difunde las artes plásticas sino que también se ofrece una forma 'distinta' de realizar y exponer a muchos artistas, sus obras, puesto que se sale de lo tradicional, de museos, espacios públicos, etc. Aporta al Urbanismo. Hay beneficios desde el urbanismo porque también la ciudad se favorece por el aporte cultural. Nuestro concepto primario, entendiendo que a veces se puede y otras veces no, es que el arte que agreguemos sea en lo posible 'público', por ejemplo en el frente del edificio. Por eso donde lo hemos podido realizar, también es de algún modo un 'regalo para la ciudad', que en definitiva es para la comunidad. Mejora el Capital invertido. La obra de arte y la propiedad juntas, resultan un diferencial importante con otros edificios similares que no lo tienen, pensando en el resguardo de valor de la propiedad.*

«Fomenta el diferencial buscado. Es así, que hasta la obra artística puede provocar el cambio del nombre al edificio, como sucedió a nosotros con Torre del Sol que se transformó en 'Las Calas' por su escultura. El edificio que tiene arte genera prestigio. El mundo del arte es lo que más prestigio provoca, lo que agrega definitivamente valor. Potencia la Decoración del diseño interior porque la decoración y el arte interactúan. Pintores y escultores trabajan en conjunto con nosotros y los decoradores, para lograr la "simbiosis" pretendida, del arte con la decoración del edificio. Sin duda el diseño interior de cada edificio también es arte, porque 'son pinceladas de detalles' que hay que saber armonizar».



Afiche institucional de la Empresa comprometiéndose con el arte en los inicios del lanzamiento del emprendimiento Urbano Plaza, año 2013.

A MODO DE REFLEXIÓN FINAL

Cuando el autor de este libro, en el trabajo de campo previo a la escritura, recorrió los quince emprendimientos de la empresa, de la mano de Guillermo y Oscar, se sorprendió no sólo de lo que era evidente, la calidad y calidez de los edificios, sino de la conexión profunda entre arte y arquitectura que había logrado sellar la empresa. No sólo no era algo común (sino más bien inexistente) entre los desarrolladores inmobiliarios, de los cuales, además, los Bértoli son pioneros. Era, sobre todo, una idea que a nadie se le había ocurrido por varias razones. Primero y fundamental, por la carencia del concepto que significa «arte en la altura» y «arte que se habita». Segundo, porque ambas cuestiones (arte y arquitectura) resultan constitutivas en el universo bertoliano. En la génesis del proyecto está la belleza estética de una torre, de un edificio e inmediatamente después, como si fueran de la mano, el arte de una escultura, de una pintura, de una instalación, las cuales se imbrican con la obra, desde el Lobby hasta la terraza social, la totaliza, le confiere un mismo ser. Hay, pues, una ontología en el arte y la arquitectura bertolianas.

Finalmente, tal vez el azaroso futuro alumbre una idea renovadora que le permita al público el conocimiento de estas bellas criaturas artísticas que hoy habitan las torres y los edificios de la empresa. Podemos ver las esculturas y murales que se ubican en los pedestales de acceso a los edificios, pero existe un número muy importante de obras pictóricas y escultóricas —como se reveló en este capítulo—, que anida el interior de esos espacios comunes sólo compartidos por los propietarios de los departamentos. Urbano Plaza es el mejor ejemplo de una suerte de secreto e insospechado museo moderno de bellas artes palpitando en el corazón de la ciudad. No resulta descabellado pensar que alguna vez, en un futuro conjetural pero posible, los vecinos y los turistas que admiran las expresiones artísticas, las obras de Bértoli y las tantísimas obras de artes visuales en que los hermanos Bértoli han invertido dinero y esfuerzo para embellecer y prestigiar sus desarrollos inmobiliarios, puedan tener la especial ocasión de ser disfrutadas y apreciadas por el público en general, como suele ocurrir en tantos sitios y lugares donde el arte expresa su fulgor de belleza perenne y eterna.

12

LA GENTE CONSTRUYE LA CASA PARA VIVIR EN ELLA Y LA GENTE FUNDA LA CIUDAD PARA SALIR DE LA CASA Y ENCONTRARSE CON OTROS QUE TAMBIÉN HAN SALIDO DE LA SUYA.

JOSÉ ORTEGA Y GASSET.

QUALITY COLLECTION Y AIRES DE BOUTIQUE.



Suelen decir los hermanos Bértoli que la incertidumbre ha sido «el socio estrella de todo lo que proyectaron a futuro». No es fácil tramitar la incertidumbre, internalizarla (por darle un término del psicoanálisis), cuando por su propia naturaleza basada en el instinto de supervivencia nuestra especie tiende al ancla de la seguridad, de la previsión, del cable a tierra. Pero hay actividades (y esto lo saben muy bien los artistas) donde lo que reina es el temblor de lo incierto.

Un dato no muy conocido para el común de la gente fundamenta la percepción de los Bértoli, como de cualquiera que se dedique a la industria donde descollaron: la construcción oficia como un verdadero termómetro de la economía. Y es así porque la actividad está ligada a las principales variables económicas. En este tramo del relato aparece la figura de la transición. Irá de 2010 a 2013 como parte de los ciclos naturales de una industria que sabe tanto de tiempos prósperos como de caídas abruptas. Del blanco y el negro, del día y la noche, de lo frío y lo caliente. También se podría aludir al yin y el yang, un concepto del taoísmo que suele utilizarse para referirse a dos energías opuestas, las cuales, al cabo, se complementan, es decir que una no puede existir sin la otra.

La segunda ola constructiva de los Bértoli estuvo marcada por este impasse, un paréntesis dominado por la incertidumbre, y que sin embargo no detuvo la gestión de edificios, aun frente a un cambio importante en la normativa que obligó a la empresa a rediseñar proyectos y estrategias y de un sismo lejano y lateral que trajo la globalización. Sucedieron hechos políticos y macroeconómicos que determinaron recorridos inestables para el avance.

Así como se venía de un ciclo económico virtuoso de expansión del sector de la construcción, una explosión inmobiliaria atípica, muy particular desde el año 2003 al 2009 que habían capitalizado con desarrollos inmobiliarios plasmados y reflejados en la primera ola, con construcciones alentadas por ahorros genuinos esencialmente de la población de mayores recursos, los cuales fueron destinados a la inversión inmobiliaria, los Bértoli tuvieron primero la sospecha y después la certeza de que los tiempos habían cambiado. Es obvio que todavía estaba muy fresco en la memoria el ciclo de una época de bonanza económica del país, apalancada sobre todo por las condiciones favorables externas que se evidenciaron en el crecimiento continuado del PBI (45% entre 2003/2008) y que Tandil, por factores propios de su naturaleza emprendedora, además, lo pudo potenciar aún más. Pero lo cierto es que con idéntico vigor la evolución entró una meseta y casi de inmediato empezó a decrecer. Un nuevo ciclo se anunciaba con las fluctuaciones económicas propias de esa fatalidad llamada Argentina.

Los medios también se habían percatado de esta nueva tendencia. Por ejemplo, *Nueva Era,* en julio de 2008, decía que *«un análisis de un estudio privado (Análisis coyuntural de la construcción, Garrido & Asociados) da cuenta de la desaceleración de la construcción en Tandil. Como se informó, la tendencia se encuentra en concatenación con lo que ocurre a nivel nacional».*

Pero si algo faltaba era el coletazo global de «un hecho lejano», y el encomillado se debe a todo lo relativo a la lejanía que ya desde entonces imponía el fenómeno de la globalización. En verdad, ninguna catástrofe, ni natural, ni financiera ni sanitaria (léase hoy la pandemia de coronavirus) podía sernos ajena puesto que aun aceptando que Tandil fuera una «isla», como observa el lugar común, aún en ese imaginario de presunta ventaja insular, la ciudad no está fuera del territorio argentino. En síntesis: a la desaceleración de la economía se le sumó el colapso de Lehman Brothers que provocaría por su magnitud financiera, en poco tiempo, un nuevo golpe a la declinación del negocio inmobiliario. No viene mal recordarlo: el lunes 15 de septiembre de 2008 Lehman Brothers, el cuarto banco de inversión de Estados Unidos, se declaró oficialmente en bancarrota tras 158 años de actividad. Al momento de su colapso contaba con 25.000 empleados en todo el mundo. Este fenómeno se produciría

Tapa capítulo: Techo del Espacio Gourmet tratado con diseño de líneas y colores para que las vistas desde las unidades sean agradables.

Edificio Alem Suites, primer desarrollo con el concepto Quality Colecction, concepto donde se intenta valorizar el estilo de vida que se entrega en cada metro cuadrado, mejorando la calidad y diseño de las terminaciones.

principalmente por el involucramiento de Lehman en la crisis de las «hipotecas subprime» asumiendo riesgos excesivos. Era la famosa «burbuja inmobiliaria» y el desastre generó caídas insospechadas de todas las bolsas del mundo. También ocurrió lo mismo con los comodities del campo, con lo cual Argentina por su debilidad económica no pudo evitar la crisis. Así, bajaron las cotizaciones de los principales granos de exportación, soja, maíz y trigo y el año 2009 fue el primer año negativo (-6%) después de seis años de crecimiento del PBI.

En Tandil el cimbronazo dio de lleno en varios sectores, con la industria incluida. El contexto nacional mejoraría en los años 2010 a 2011, superando la crisis internacional de 2009, pero duró poco, había quedado golpeado y no alcanzó para frenar las expectativas negativas, provocadas en un contexto de inflación situada en el orden del 25% anual y un dólar estable, un combo que generaría un tipo de «cambio atrasado».

Y si algo faltaba ocurrió en 2011: la instrumentación del cepo cambiario, durante un año que se convirtió en un verdadero punto de inflexión en la economía y que además estuvo marcado por algunos desequilibrios macroeconómicos, el estancamiento de la economía y un nuevo proceso de fuga de capitales. Tras ganar las elecciones, Cristina Kirchner, no pudiendo contener la fuga de capitales y las presiones del mercado, en octubre de 2011 agregó otro golpe a la industria inmobiliaria, que acentuó más la incertidumbre al ya alicaído momento. Se aplicaron los primeros controles de cambio a través de la solicitud obligatoria a la AFIP, para la adquisición de dólares. Esta medida se endureció unos pocos meses más adelante con límites a las empresas para los pagos a las importaciones, imposibilidad de la compra del dólar para el ahorro y el nacimiento de la primera percepción al consumo (15%) con tarjeta en el exterior (hoy 35%).

Algunas opiniones periodísticas describieron los resultados de la medida. Leamos al portal El Economista: *«Primer aniversario del cepo. Dejando a un lado los cuestionamientos constitucionales de la medida, cabe señalar cuáles fueron sus resultados. El control cambiario se hizo a costa de paralizar el mercado inmobiliario y de la construcción, de generar un mercado de divisas paralelo muy por encima de los valores oficiales y de desalentar la inversión. Entre marzo y junio de este año el ISAC (Índice Sintético de la Actividad de la Construcción) cayó 8%».*[34]

Y sigamos por el diario *La Nación: «La industria de la construcción cayó 3,2% en 2012, la baja más pronunciada desde 2002. Para los analistas, el retroceso se debió al cepo cambiario, que afectó las decisiones de inversión, y a la menor obra pública; siguen bajando los permisos de edificación y los empresarios del sector son poco optimistas».*[35]

En el orden local, atento a la difícil coyuntura, el vespertino *Nueva Era*, en 2012, entrevistaba a los Bértoli respecto a la expectativa que tenían para con ese difícil año en curso. *«Percibimos desde hace un tiempo una demanda inferior a los años 2007/08/09, motivados por diversas causas, pero la construcción siempre fue cíclica y a largo plazo es una de las inversiones más seguras y de resguardo de valor. Históricamente la inversión en bienes raíces resultó conveniente»,*[36] contestaron los hermanos.

Dentro de ese contexto económico tan cambiante e inestable estuvieron inmersos los orígenes de los dos próximos emprendimientos: el del Edificio Alem Suites y el Edificio Santamarina. ¿Por qué arriesgar en medio de tanta incertidumbre? Respuesta clavada y al unísono: «Porque nuestro ADN emprendedor no nos permitía quedarnos quietos. Arriesgamos apostando a la recuperación del sector como en las primeras épocas de nuestra empresa donde el esfuerzo por la consolidación de los desarrollos inmobiliarios era el doble por la escasa demanda. Esta vez tuvimos a favor dos fortalezas esenciales: nuestra 'marca' consolidada y la 'confianza' ganada, bondades que ayudarían y mucho, a superar el momento».

34 Portal El Economista, 5 de octubre 2012.
35 Diario La Nación, 31 de enero 2013.
36 Diario Nueva Era, 17 de febrero 2012.

UN PDT SIN TORRES

Y tras las noticias desfavorables del escenario económico ocurrió un hecho que se convertirá en bisagra para la historia de la empresa. Fue en 2007 y en el ánimo de los Bértoli configuró un duro shock difícil de asimilar, pero que a la vez detonó un impensado e imprescindible desafío profesional. El shock lo produjo la normativa que impuso el Municipio de Tandil mediante el nuevo Plan de Desarrollo Territorial (PDT) que literalmente eliminó para siempre la posibilidad de construir en torre. Se trataba del golpe más severo que recibía la empresa puesto que, como se sabe, el proyecto de edificar en torre era lo más seductor para los Bértoli. El PDT, según había sido anunciado por sus autores, presentaba modificaciones al reglamento de edificación y al código urbano con el objetivo de darle una nueva fisonomía a la ciudad. Detalla Guillermo: «El proyecto planteaba varios cambios, pero sobre todo 'dos' modificaciones nos afectaron a nosotros y mucho. Por un lado la normativa del límite de la altura a 30/33 metros (aproximadamente 9 pisos más Planta Baja) de construcción, y por otro lado, la imposibilidad de la Planta Baja de los edificios para que pudieran retirarse en el ejido urbano de la Línea Municipal y de las medianeras, es decir se eliminaba para siempre la posibilidad de construir en torre».

Esta modificación del PDT llegó a los diarios en modo de contrapunto dado que, como recuerda Guillermo, «ciertos cambios radicales en algunos temas particulares eran muy debatibles para nosotros». La funcionaria Marina Santos, entonces vicepresidenta de la Comisión de Obras Públicas y Urbanización declaró al vespertino: *"A partir del año 2007 está vigente el Plan de Desarrollo Territorial (...) Otro tema es que el Plan determina que se modifiquen las alturas de los edificios a partir de este momento en lo que se denomina el Área Central, todo lo que sería el micro centro, se permiten hasta 30/33 metros de altura, que no es lo que se está construyendo, ya que son proyectos que fueron aprobados anterior a la vigencia del Plan".*[37]

En la misma nota Nueva Era dio lugar a otras voces involucradas en el debate respecto a las nuevas reglas. Los Bértoli defendieron su posición hasta donde entrevieron el límite entre la cosa juzgada de la ley escrita y sus propios deseos: "La nueva reglamentación obliga a construir sobre líneas municipales y sobre las medianeras. Es decir, por ejemplo, nosotros hicimos un edificio en Yrigoyen, que está retirado de las medianeras y del frente, una torre. Te obligan a realizar edificios uno al lado de otro. No te permite construir con variables, por lo cual es un tema que no sabemos cómo va a terminar. Las normativas son discutibles también... En nuestra humilde opinión es preferible que se construya retirado de los frentes y de las medianeras. Porque si todos construimos así (uno pegado al otro) hace que las calles se cierren. Las calles de Tandil son muy angostas y en algunos casos van a parecer como túneles... Lo mismo pasa con la altura. Cualquier ciudad que se distinga a nivel mundial, muestra el avance en sus edificios. *Yo no digo que se hagan edificios muy altos en la zona céntrica, pero se debería generar una zona para crear edificios altos. ¿Por qué no podemos vivir en la altura?"*[38]

La polémica llegó a un punto sin retorno, el límite que impone el pragmatismo racional, es decir al siempre frecuentado aforismo aristotélico, aunque muchos le adjudiquen la frase al general Juan Perón: la única verdad es la realidad. Y ahí estaba la realidad, maciza e inmodificable, que obligaba a reinventar el rumbo. Por lo tanto Alem Suites iba a ser un «hito» en la historia de los desarrollos inmobiliarios, porque fue el primero en amoldarse a las nuevas normas reglamentarias para construir en la ciudad. En la evocación de aquel disgusto Oscar y Guillermo concluyen: *«Ambas medidas afectaron mucho a nuestra libertad de proyectar, pero así estaban las cosas, lo nuestro era construir y nos adaptamos rápidamente a las nuevas normas».* Entre los hermanos suele devenir una curiosa forma de apelación a la cita como auxilio filosofal. Quien suele tenerla más a mano no es Oscar, tal como uno tendería a creer si tomamos en cuenta su perfil mucho más sensible y artístico, sino el pragmático Guillermo. A la hora de recordar la despedida de las torres y avizorar el futuro, el ingeniero citó un aforismo del constructor de autos Henry Ford: *«Cuando todo parezca ir contra ti, recuerda que el avión despega contra el viento, no a favor de él».*

37 Diario Nueva Era del 20 de Julio de 2008
38 Ibídem.

“Ambas medidas afectaron mucho a nuestra libertad de proyectar, pero así estaban las cosas, lo nuestro era construir y nos adaptamos rápidamente a las nuevas normas”.

LA ENCRUCIJADA DE UNA CASA ESPLÉNDIDA

Así las cosas, en mayo de 2010, los hermanos tropezaron con la fachada de una casa muy simbólica por su estilo constructivo, propiedad de la familia de Elisa B. de Grieco, en Alem 860. Es probable que nadie que habitó el Tandil de los años felices haya olvidado algo o mucho de lo que era esa casa, con sus dos plantas calcadas (un departamento en cada planta y la escalera a la entrada para un uso netamente familiar) y el origen de la data de su construcción: el año 1959. La hizo la pionera de las mujeres arquitectas, Ruth Elsa Massera de Castelnuovo, en una época donde sólo había varones en la profesión. *«Creo que fui la primera mujer que ejerció la arquitectura en Tandil, y si bien es cierto que era una profesión de hombres a mí siempre me respetaron. A las obras iba de pollera y al principio les llamaba la atención. Hubo algunos obreros que no les gustaba que les dijera algo, pero yo siempre los traté con mucha educación. Es más, yo tenía mis formas, con lo cual había veces que debían corregir ciertas cuestiones técnicas, y que en ocasiones solía molestar porque estaban acostumbrados a trabajar de una manera determinada. Me acuerdo una vez que había un yesero al que le señalé que había una pequeña inclinación. El hombre me dijo: ‘¡Eh! ¿Pero dos milímetros qué le hace?’. Sí, le hace, le dije, porque después se nota. Había esas pequeñas divergencias, pero siempre me respetaron. Fui una mujer sola trabajando en un mundo de hombres»*,[39] cuenta Ruth, sesenta y dos años después de haber construido aquella casa espléndida, además de haberle dejado a la ciudad la construcción de dos edificios (uno sobre calle Sarmiento, frente a la Plaza de las Carretas, el otro en la esquina de Maipú y Rodríguez, al que hace un par de años le cayó un rayo) y la emblemática Parroquia del Carmen, que llevó su proyecto y dirección.

En efecto, la casa de Alem no era una casa más. Su diseño, sus formas, su línea disruptiva para la época en que se construyó, la hacían única debido a su personalísimo estilo, por otra parte (o sobre todo) carente de lujos y ostentación. Doña Elisa Bragio de Grieco (abuela del dirigente radical Juan Domingo «Tati» Loustau) vivió allí con su marido Domingo Francisco Grieco y sus dos hijos varones, Domingo y Alberto. Grieco era cerealista y tenía campo en Vela. Naturalmente, se trataba de un hombre de buena posición que entendía la riqueza. Lo cierto es que tras la muerte de Domingo, ocurrida en los años 50 y luego del fallecimiento de Elisa, la casa de la calle Alem estuvo en venta y cerrada durante muchos años, con el detalle de que los herederos no tocaron nada de su interior y la mantuvieron en forma con una severa limpieza.

Era una propiedad tan espaciosa y elegante que en su momento había liderado las construcciones de su tiempo, debido a la calidad de sus materiales, su cariz innovador y anticipador: se trataba de una propiedad que se había adelantado a la nueva línea constructiva. Como si fuera un faro luminoso que en medio de la negrura del mar y de la noche le anuncia a los barcos y a los pescadores la buena nueva de lo que hay más allá de sí mismo, en el cercano porvenir. Una casa que era sobria por fuera, distinguida por dentro y con un gallinero en el fondo, para no desentonar con el origen rural de los dueños.

Los Bértoli compraron la vivienda pero al entusiasmo por la confirmación de un nuevo desarrollo inmobiliario, se les cruzó como una sombra perturbadora el malestar de un fantasma inédito: por primera vez sintieron que la demolición les pasaría una factura anímica que iba incluso más allá del preciso momento emocional de la destrucción en sí. Porque una cosa en sí misma, definida y pertinente, es la pena emotiva, una suerte de sentimentalismo de base que todo vecino que ha nacido bajo este cielo percibe por el afecto al pasado que se ha ido, aunque en esta instancia se estaba poniendo en juego otra cuestión. El concepto que tan magníficamente escribió la poeta Virginia Woolf: *«El pasado es valioso porque las emociones nunca se comprenden en su momento»*. Y mucho más con una casa que se había anticipado a su época. La compra de la propiedad, impulsada por la visión de construir un edificio en una ubicación muy distinguida y el instante de la demolición les produjo emociones encontradas y una sensación muy contradictoria. «Nunca nos había ocurrido, fue la única vez y sería la última vez que nos sucedería», recuerdan Oscar y Guillermo. ¿Qué había pasado? Que eso que había interpelado la conciencia moral de los hermanos no sólo era el aspecto sentimental de un lugar del pasado como tantos otros que hay en la ciudad, sino algo mucho más profundo: la casa tenía —sobre todo para los Bértoli— un valor histórico por su diseño arquitectónico, su construcción y su estética. En suma, les dolía tirar abajo una edificación de la cual, como profesionales, sabían perfectamente el valor edilicio y patrimonial que tenía.

Ellos lo explican así, con el ejercicio de una fuerte autocrítica sumado al de la honestidad intelectual: «Era destruir un bien edificado, con una importancia cultural arquitectónica muy apreciada por nosotros. Percibimos que íbamos a demoler una edificación que nos comprometía para explicar su destrucción. ¿Cómo íbamos a justificar la importancia, que era algo obvio para nosotros, de la metamorfosis del espacio viejo por otro revitalizado? Se nos planteó el conflicto apasionante entre la resistencia del pasado y el impulso del presente. Nosotros creíamos en la ‘destrucción creativa’ acuñada por Joseph Schumpeter como un proceso necesario de innovación y recuperación, lo nuevo por lo viejo, es más, lo aplicamos permanentemente en cada uno de nuestros desarrollos, pero cuando chocamos con estas construcciones emblemáticas, para nuestra percepción, nuestra conciencia también se resistió al primer paso del proceso de construcción, que es la demolición. Nos dimos cuenta que la ‘destrucción creativa’ no siempre se cumple plenamente, hay circunstancias que ponen en duda si lo nuevo siempre es lo mejor. Debimos reflexionar acerca del modo en que la arquitectura posmoderna se apropia y resignifica los estilos y géneros del pasado. Fueron sentimientos contrapuestos que solamente nos pasó con esta demolición».

“Cuando todo parezca ir contra ti, recuerda que el avión despega contra el viento, no a favor a él”.

Henry Ford.

39 Ruth Massera de Castelnovo, en entrevista con el autor.

Como si fuera poco, la fachada escondía del otro lado el invaluable tesoro no sólo del pasado en sí, sino de un pasado generacionalmente en común. Cuando los Bértoli ingresaron a la vivienda, una vez que ya la habían adquirido, fue como si cayeran de golpe en el hondo bajo fondo de una memoria vibrante e intacta, un viaje al Titanic lugareño de la década del 70, donde el reloj del tiempo se había detenido en un instante, por alguna circunstancia real o imaginaria, empírica o metafísica, dando lugar a una vertiginosa sensación de materialidad de un pasado donde cobraba vida lo más ancestral y remoto de cada objeto y cosa con que tropezaban recorriendo los ambientes (la vajilla, los cuadros, una lámpara, una mesa), es decir la pulsión rediviva del ayer que habitaba el interior de la propiedad. Al recordar aquel instante, Guillermo todavía conserva la sensación de belleza y estupor: *«Era como si hubiéramos entrado a la época de nuestra adolescencia. Ropa, revistas, calendarios, todos objetos de esa época conservados perfectamente. Varios libros contables de la década de una de las principales concesionarias de autos de la calle Sarmiento transcriptos con excelente caligrafía y detalle, mostraban la profesionalidad seguramente de un Tenedor de Libros de ese tiempo que ya no está».*



Elegante propiedad donde se construirá Alem Suites que formó parte de la innovación de la arquitectura de la época (año 1959).

UN VIAJE A LA CALIDAD

Si hay un acto reflejo en la dinámica de la empresa es el de haber enfrentado cada contrariedad con acciones propositivas, casi como si tratara de los anticuerpos de un organismo que se ponen en marcha cuando más se los necesita. Así, los Bértoli intentaron mejorar la producción de sus empresas (recordemos, Deinber SA y Bértoli SA) con aprendizajes internos sistematizados, que aplicados, fortalecieron el nivel de competitividad. Fue, al cabo, una decisión estratégica nodal pues decretó un «mojón» en la gestión empresarial. Ahora, ¿cuál fue el intento más complejo a lo largo de su historia? Casi una quijotada que muy pocas empresas del país del rubro de los Bértoli, constructoras de



Certificado oficial ISO 9001: 2008 de las Empresas Bértoli SA y Deinber SA con el alcance al "Diseño, desarrollo y comercialización de emprendimientos inmobiliarios", expedido por BM TRADA del Reino Unido y gestionado a través de la empresa española SN con sede en Argentina.

desarrollos inmobiliarios, habían logrado conseguir en esta época del relato y la única de Tandil en la industria de la construcción que se atrevía a tamaño desafío: lograr la Certificación ISO 9001. Hilando fino, más que un desafío parecía una quimera, o una utopía, si tenemos en cuenta la motivación que el escritor Eduardo Galeano le asignó a la utopía: «La utopía está en el horizonte. Camino dos pasos, ella se aleja dos pasos y el horizonte se corre diez pasos más allá. ¿Entonces para qué sirve la utopía? Para eso, sirve para caminar». En el balance de lo hecho, hasta ese momento los resultados habían sido alentadores, pero con una mirada crítica no podían dejar de reconocer que habían sufrido muchos costos de la «no calidad», típicos errores de organización que habían provocado, por sus reparaciones, infinitas pérdidas de tiempo, a veces irrecuperables, pero que en definitiva todo se traducía a costos económicos para la empresa y/o incumplimientos de plazos de entrega. En suma: una situación de disgustos con los clientes que de alguna manera deslucían todo el esfuerzo de mucho tiempo de trabajo.

Guillermo habría de describirlo así: «Era un escenario que nos hizo reflexionar acerca de que algo estábamos haciendo mal y que debíamos intentar encontrar la forma de mejorar nuestros 'procesos de trabajo'. Necesitábamos minimizar los errores que tantos descontentos nos causaban y que se traducían en insatisfacciones de nuestros clientes que, en definitiva, eran a quienes nos dirigíamos con cada nuevo desarrollo inmobiliario. Además se sumaba que transitábamos un contexto de incertidumbre económica, lo cual provocaba que la demanda disminuyera considerablemente y la que surgía, podía elegir dentro de la oferta que existía en la ciudad, tanto por 'precio' como por 'calidad'».

El «precio», analizando a fondo la cuestión costos, podían mejorarlo pero sin demasiado margen, por lo tanto a los Bértoli les quedaba ir por la segunda cuestión, precisamente una de las fortalezas de la empresa: la calidad. Si siempre se había perseguido el atributo de la excelencia, una nueva palabra empezaba a jugar hacia el interior de la dinámica de gestión empresarial: lo mucho que quedaba por «optimizar» en los procesos constructivos.

El avance muy sostenido en diseño y tecnología debía ser acompañado por la actitud «de aumentar la satisfacción» de los compradores. ¿Qué significaba esta cuestión? Que se debía persuadir al cliente de que los emprendimientos, que ya contaban con un buen nivel de aceptación, tendrían la menor cantidad de errores, y si ocurrían por inadvertencias en la ejecución, se aseguraba su reparación. «Esto sólo no era poca cosa, porque iba en ello el 'tiempo de vida' del departamento que le entregábamos», recuerda Oscar. Este estándar no se había logrado con el sistema de *«Control de Calidad interno»* que venían aplicando en las obras de una manera muy artesanal e informal, con resultados evidentes y apreciado muchas veces por los compradores. Por lo tanto el intento tenía que ver con algo distinto y superador. Con un sistema de calidad que asegurara a los compradores que la empresa estaba en condiciones de cumplir con lo que prometía por tener «sistemas y procedimientos» internos para lograrlo y

"Nos dimos cuenta que la «destrucción creativa» no siempre se cumple plenamente, hay circunstancias que ponen en duda si lo nuevo siempre es lo mejor".



Acceso al Edificio a través de una escalera de granito gris fiamantado con diseño en "L", insertada en un pórtico revestido con vidrio pintado de negro amurado con botones de acero.

que en esa misma sintonía se contaría con «auditorías certificadas por terceros» que convalidarían periódicamente la existencia de los procedimientos, lo adecuado de los mismos y su correcto funcionamiento. *«Así nos embarcamos en un cambio metodológico cultural de toda la empresa» —dice Guillermo y agrega: «Íbamos a intentar certificar una Norma Internacional que reglamentaba el fortalecimiento de la calidad con el nombre genérico de ISO 9000, (ISO= Organización Internacional de Estandarización, ente normalizador con sede en Ginebra, Suiza) que habiendo sido adoptadas por IRAM, en nuestro país serían IRAM-ISO 9000. De esta Norma se desprendería la IRAM-ISO 9001 que correspondería al diseño, construcción, instalación y servicio pos venta de productos o servicios».*

El objetivo fundamental para la introducción de un Sistema de Gestión de la Calidad era el dotar a las empresas de una metodología que diera respuesta a las exigencias contenidas en la Norma, aplicables a las empresas de los Bértoli. Para ello en julio de 2010 se contrató a una Empresa Española, SN, con sede en Argentina, especializada para la prestación de servicios de asistencia técnica y consultoría que condujo el desarrollo e implementación de un sistema de gestión según la Norma ISO : 9001 : 2008 «Sistemas de Gestión de Calidad. Requisitos», hasta obtener la certificación internacional. Comenzaron con el diagnóstico, el análisis de la información y la formación para un cambio metodológico basado en Políticas de Calidad y Manuales de Procedimientos, instrucciones de trabajo y Registros.

Fue la era del gran entusiasmo, un soplo de aire fresco y de saberes completamente ignorados. También el momento de una alta exigencia para la comprensión de un sistema que, visto como un viaje, se entendería en la modalidad de la larga distancia, «un viaje de mucho tiempo», recuerda Oscar, hacia el destino elegido: la calidad. Y un viaje que sería imposible de llevar a cabo sin un acuerdo extraordinario de todas las partes: de los hermanos para empezar, y luego de

Espacio Social en la terraza con sillones de diseño en cemento, el color verde lima en las macetas y los círculos en el techo.





Atractivo panel frontal iluminado revestido con cerámica plateada con efecto de espejo deformado utilizado para esconder una columna en el Lobby, acompañado de un sillón verde lima y lámparas cilíndricas de resina.

Discos de cemento con distintos acabados como elemento decorativo sobre una raja verde lima iluminada en la pared de acceso a los estacionamientos de PB.



los profesionales de la empresa, los proveedores, los contratistas y subcontratistas, dado que para asegurar la calidad de las construcciones se iba a necesitar de la persistencia, la convicción y los controles minuciosos, una etapa nueva que se debía aprehender en su totalidad dada la profundidad de la filosofía de la calidad que aplicaba el sistema.

El Sistema de Gestión de Calidad, en forma sintética, consistió en identificar y analizar los procesos de nuestra Cadena de Valor (Desarrollador → Proceso constructivo (Diseño + Compra de Insumos + Ejecución) → Comercialización → Comprador), crear un plan de objetivos de calidad con las metas a alcanzar, seguimiento y control de la implementación, auditorías internas de control, plan de acciones correctivas de no conformidades y así sucesivamente hasta obtener la Certificación Oficial de la Norma ante un ente reconocido. Una vez obtenida la Certificación se habrían de realizar auditorías externas anuales que verificarían si estaba todo de acuerdo al Plan, convalidando que el Sistema de Calidad continuaba correctamente.

A pocos meses de comenzado el viaje y después de tan acelerada instrucción, se concibió un soporte documental para ejecución, medición y control «tan intensivo» que chocó con las costumbres tradicionales y la constancia de todos los integrantes de la empresa. Pues «todos» los procesos se tenían que documentar en planillas, como la «lista de controles» de estos procesos, los «check list», en fin, ocurrió que en el terreno, es decir en obra, debían contar con instrumentos de medición (niveles, escuadras, etc.) «calibrados con certificado de laboratorios especializados». También debieron concientizar y formar a los empleados de obra, contratistas y subcontratistas de las bondades de lo que se estaba intentando aplicar. Para decirlo en términos sencillos: eran todas tareas que para la construcción resultaron muy complejas. A tal punto, repasa Guillermo, que «tuvimos rebeldías para su implementación, no por mala predisposición de todos los involucrados, sino por las resistencias a un 'cambio cultural' instalado desde hacía mucho tiempo tanto en la parte interna como en la ejecución en las tareas de la obra». Batallando sin aliento y después de mucho esfuerzo, a fines de 2011 la empresa certificó administrativamente y en julio de 2012 obtuvo el galardón con la entrega del Certificado Oficial.

«Certificamos las dos empresas, Bértoli SA y Deinber SA, con una de las entidades de acreditación del Reino Unido, BM TRADA, con representación en España, origen de la Empresa asesora. El alcance de la certificación fue: 'Diseño, desarrollo y comercialización de emprendimientos inmobiliarios'. Fueron dos años muy intensos de continuos aprendizajes, con el seguimiento y asesoramiento de la empresa contratada, de errores y de correcciones, pero con la satisfacción de todo el equipo, del premio obtenido al esfuerzo, muchas veces con disgusto, por llegar a la primera meta, certificar. A partir de ese momento, el desafío fue que había que mantener todo lo aprendido», concluyen los hermanos.

La importancia de este logro se replicó en la prensa. *Nueva Era* tituló: *«Una empresa tandilense que produce calidad».*[40]

La nota visibilizó el acontecimiento y dejó la palabra a los hacedores de esta idea: «Con el compromiso de seguir mejorando en el desarrollo inmobiliario, la empresa decidió certificar la Norma 9001, que garantiza la más alta seguridad en los procesos constructivos y avala los productos ofrecidos. Esta certificación comenzó en 2010 y luego de un gran esfuerzo de parte de todos los empleados de la empresa a fin de año se obtuvo la certificación. Contar con esta certificación es una gran satisfacción para nosotros y garantiza nuestro compromiso con la mejora continua y la calidad de nuestros desarrollos, mediante el cumplimiento de estándares internacionales aplicado a cada uno de los procesos".

El mojón establecido también de alguna manera condicionó el trabajo a futuro, puesto que había alterado el statu quo de la comodidad, esa posición que amenaza la dinámica evolutiva de cualquier empresa. A los Bértoli no les iba a ser fácil mantener el personal perseverante al sistema dado que les habían cambiado la forma de trabajo de cada uno, con lo cual también empezaron a surgir las dificultades. Oscar lo explicó así: «Nos encontramos con mucha resistencia al método, a la dedicación del soporte documental y a la constancia por los valores de control. En realidad costó y mucho, mantener la filosofía del sistema de calidad en forma completa. Se perdió en parte la persistencia, pues el viaje hacia la calidad necesitaba una 'cultura incansable', un día a día tan meticuloso que dejaba afuera al azar, lo reducía a su inexistencia. 'Todo' debía ser planificado y controlado. Además se agregaron dos circunstancias muy protagónicas en el contexto de nuestra industria. La rotación de los lugares de trabajo, por la ubicación de cada una de las obras y la movilidad de los trabajadores.

"Necesitábamos minimizar los errores que tantos descontentos nos causaban y que se traducían en insatisfacciones de nuestros clientes".

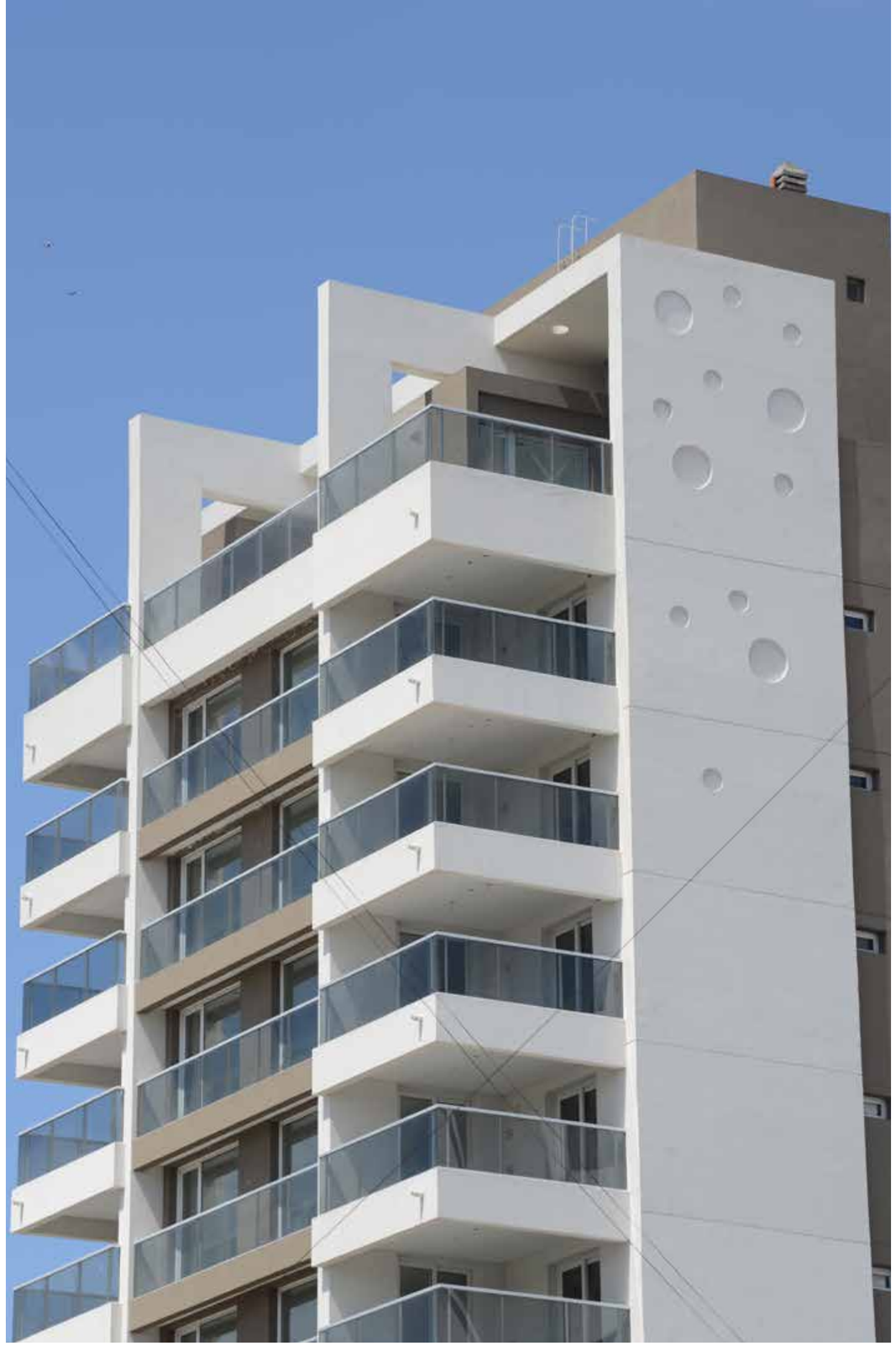
«Nosotros funcionamos como una fábrica de metros cuadrados que abre sus puertas con el inicio de la construcción de un edificio, que dura un periodo corto de tiempo y que los cierra definitivamente al concluir la obra, para comenzar con otra fábrica en otro lugar y el personal como su salario es por hora trabajada, rotaba permanentemente en función de la oferta y la demanda. Ambos contextos nos iban a hacer perder la continuidad de las relaciones entabladas y de los conocimientos trasmitidos. Todas circunstancias que muchas veces harían disminuir las motivaciones de continuar, porque se percibía que siempre se estaría recomenzando».

¿Cuál era el sentimiento generalizado? Que en cierto modo y paradojalmente el sistema se había convertido en una carga de trabajo. Los Bértoli lo intuyeron y sabiendo que debían ser los impulsores cometieron un error previsible por el contexto: decaer en el compromiso. Sin embargo, la semilla ya había sido plantada. Aun cediendo en parte las exigencias del protocolo, aun



Remate del edificio con una viga cinta que funcionaría como techo del Espacio Social de la terraza y de la expansión recreativa con parrilla ubicada en la en la planta alta de cada una de las unidades del último piso.

40 Diario Nueva Era, 17 de febrero de 2012.



Se puede observar, dentro del diseño formal, el único gesto de su volumetría. Dos patas verticales que recorren todo el frente, sostienen en el remate, a una viga cinta horizontal que baja por ambas medianeras hasta PB.

virando hacia una gestión algo más laxa, con mucho esfuerzo mantuvieron durante un par de años las arduas auditorías externas correspondientes para sostenerse dentro del Sistema de Calidad de forma oficial. Las aprobaron con procesos a corregir, pero con el tiempo crecería el desánimo y fue cediendo al «uso estricto» del sistema. ¿Hasta dónde se cedió? Hasta un margen admisible: continuaron hasta la actualidad pero a un 50/60% de aplicación del método y sin las auditorías externas de control.

El primer edificio en aplicar el Sistema de Calidad sería el Edificio Alem Suites, con el que se comenzó a practicar todas las implementaciones del sistema, y a partir de ese momento se siguió empleando con diferentes grados de compromiso, tanto en el Edificio Santamarina, Aires de Mitre, Yrigoyen Plaza, Urbano Plaza y LIV.

Como resulta ostensible, para la empresa resultó una gran dificultad doblegar la cultura arraigada y dominante de la forma de interactuar (planificación de gabinete con la bajada en obra para que se ejecute lo planificado en la construcción), que actuó como una barrera para el desarrollo e implantación del sistema. Sin embargo no dejó de continuar con el Sistema de Gestión de Calidad, aún con menos exigencia, porque los Bértoli están convencidos de que la calidad bien entendida en la construcción pone en juego nada menos que el «tiempo de vida de la vivienda» y la satisfacción de cada uno de los compradores.

A su vez el sistema les dejaría varias enseñanzas. Fueron lecciones que se inscribieron para siempre en el ADN de sus empresas. Por ejemplo, merced a la envergadura del Sistema de Gestión de Calidad, entendieron que la calidad no se controla como lo hacían otrora, sino que preventivamente «se diseña la estructura integral» que permitirá obtener la calidad pretendida de forma continuada, que implementarlo no siempre es un camino de rosas y que todos los inconvenientes que se les presentaron fueron totalmente salvables como para intentarlo nuevamente. A dos voces, Guillermo y Oscar sostienen que *«en definitiva, el Sistema de Gestión de Calidad fue un 'maravilloso viaje' hacia la 'calidad' que todavía seguimos recorriendo».*



Dos grandes macetones circulares de adoquines de granito, una fuente de agua sobre piedra en la medianera ornamentada con círculos de acero inoxidable y un ramillete de pequeñas mesitas de granito de 3 colores visten el Patio del Espacio Gourmet.

NUEVO CONCEPTO: QUALITY COLLECTION

Superada la encrucijada y tras la demolición de la propiedad que había sido de la familia Grieco lo que quedó a la vista fue la excelencia del lote de 15.30 x 43.30 metros, en una zona muy atrayente para los desarrollos de la empresa: el sector noreste de las cuatro avenidas, dentro de las dos manchas territoriales que siempre se eligieron para todos los proyectos. El edificio tomó el nombre de la calle y al denotativo se le agregó el término «Suites», acepción que dejaba translucir el sentido distinguido del proyecto, teniendo en cuenta su etimología que deviene del francés y significa literalmente «serie», pero en español se emplea, conforme al diccionario académico, con los significados de *«habitación de lujo de un hotel, con varias dependencias»*. En cuanto a Alem, se presume que no mucha gente recuerda al abogado, estadista y masón que vivió entre revoluciones, fundó el partido de la Unión Cívica Radical en 1890 y se suicidó seis años después. Para los tandilenses, Alem, en definitiva, está vinculado a un reflejo automático: la asociación con una calle netamente céntrica, aunque también se extienda más allá del perímetro de esta zona. En medio, pues, de la declinación inmobiliaria los Bértoli pergeñaron un nuevo formato edilicio: la línea *«Quality Collection»* que tendría como rasgo de identidad un concepto que fusionaba lo distintivo más lo selecto y que comenzaría en Alem Suites, se continuaría en Yrigoyen Playa y concluiría en Urbano Plaza. Alem Suites, por lo tanto, era un nuevo punto de partida tras el adiós a la torres y a este emprendimiento, como estrategia, se decidió darle un nota de distinción con detalles Premium en los componentes



Primer Espacio Gourmet de la desarrolladora construido en la Planta Baja producto de las nuevas normativas municipales, una alternativa que funcionaría exitosamente.



Espacio Gourmet con lámparas artesanales campana de resina y un cuadro de la artista Marcela Rinaldi en verde lima engalanarían el sitio.



de la unidad que mejoraron el estado de confort que venían construyendo hasta el momento y que sirvió para captar un público más exigente y selectivo a la hora de la compra. Un segmento más exigente respecto a sus gustos, la estética, el diseño, la calidad y los servicios. *«Quality Collection»* valorizó el estilo de vida entregado en cada metro cuadrado mejorando la calidad y diseño de las terminaciones de varios de los productos componentes de la obra, como una forma de distinguir más a las unidades y satisfacer mejor las formas de vivir. El proceso de obra marchó normalmente y el 28 de febrero de 2014 los Bértoli inauguraron el décimo emprendimiento inmobiliario.
El proyecto fue fundacional a las nuevas reglamentaciones municipales del año 2007: sin retiro de frente, sin retiro de medianeras y 9 pisos como el máximo de altura. Entre los cambios, en estas condiciones reglamentarias el Espacio Gourmet fue proyectado en Planta Baja para poder utilizar el último piso para departamentos.

Ascensor con la novedad de la incorporación de pantalla cristal para video color en su interior, decorado con baranda iluminada, techo y piso con círculos.

Vale recordar aquel momento para incluso sopesar que el error, aunque se aquilate la experiencia como un activo importante, siempre está al acecho. Recuerda Guillermo: *«Cuando realizamos las charlas previas para la estrategia de elección del tipo de desarrollo inmobiliario que mejor se adaptaría a este lugar de construcción, nos basamos en las lógicas proyectuales de las experiencias que veníamos acumulando para esta zona, la de una demanda para nuestros emprendimientos distribuida de forma similar, entre departamentos de 2 dormitorios y de 3. Era la experiencia adquirida en las últimas cuatro Torres que habíamos construido 'en la zona', desde Torre los Naranjos hasta la última, Torre Vistasur.*

«De alguna manera en los últimos seis años, veníamos funcionando con la estrategia en piloto automático producto de un contexto económico muy favorable que nos había permitido fabricar nuestra primera ola. Pero esta vez, influidos por lo vivido, no tuvimos claras las ideas y no supimos deducir desde un principio que el contexto económico era distinto, había cambiado. Iniciamos la definición fundante del proyecto arquitectónico de la misma manera que lo habíamos resuelto anteriormente, promediando la cantidad de unidades de 2 y 3 dormitorios. Definimos el edificio en 9 pisos (el máximo posible), los 4 primeros para semipisos de 2 dormitorios y los últimos 5 para pisos de 3 dormitorios. Todas unidades con superficies habitables generosas. Por esto lo llamaríamos Alem Suites, como una forma de reflejar la comodidad de las unidades proyectadas». Sin embargo... «Al poco tiempo de lanzado a la venta nos dimos cuenta que 3 dormitorios, para ese momento, no contaba con demanda. Había una demanda más reducida y golpeada por los acontecimientos económicos. Por fortuna el proyecto seleccionado permitía utilizar la planta para ambas posibilidades, lo que posibilitó reconducir el proyecto a sólo departamentos semipisos de 2 dormitorios».

El proyecto definitivo fue de 2.986 m² cubiertos, 18 unidades residenciales de 2 dormitorios y una unidad en Planta Baja de 1 dormitorio, Espacio Gourmet en Planta Baja, 11 bauleras en Subsuelo, 9 estacionamientos en Planta Baja y 16 cocheras en Subsuelo.

LA INTERVENCIÓN NO DESEADA

El título de este fragmento describe el sentimiento que se había apoderado de los Bértoli en un principio, tras la destrucción de la espléndida casa de la familia Grieco y el futuro del nuevo lugar. Dicen Oscar y Guillermo dejando a la posteridad la última palabra sobre esta historia: «Nosotros hicimos la metamorfosis del espacio, de una relevante obra de arquitectura a un moderno edificio con arquitectura contemporánea. Quedará en el ciudadano de a pie que lo juzgará, a veces en silencio, otras no, si esta vez fue correcta la transformación urbana».

El proyecto tuvo una imagen sobria de su volumetría, con el detalle de «dos patas centrales» que recorren todo el frente, desde la Planta Baja hasta el remate en la azotea sobre una marquesina, sosteniendo los balcones aterrazados y los estar de todas las unidades. El color oscuro diferencia este volumen frontal con el fondo acentuando el detalle pretendido del diseño y una «cinta vertical» en cada una de las medianeras, también de PB a la azotea, con dibujos en bajo relieve de círculos en su parte superior, que recorre cada medianera vinculándolas a ambas en el remate del edificio a través de un techo plano del mismo espesor, con agujeros circulares de diferentes tamaños, que funciona como marquesina del Espacio Social de la terraza y de techo de la Expansión Recreativa con parrilla en la planta alta de cada una de las dos unidades del último piso. Esta última, departamento último piso más expansión recreativa en la planta alta, fue una innovación para los proyectos de la empresa que se podrían repetir en otros emprendimientos. Tres elementos recorren al edificio interviniéndolo para brindarle la personalidad destacada y única, su identidad, el círculo, el color lima y el vidrio pintado.

El Círculo: está en todas las partes del emprendimiento, en la parte superior de las medianeras, en la marquesina de la terraza, en la pared separadora del tender, en el Lobby de acceso, en el techo y piso del ascensor, en el patio del Espacio Gourmet, con los macetones centrales de granito, las mesitas de piedra de colores, el adorno en acero inoxidable sobre la fuente de agua y la raja sobre la medianera. El color verde lima acompaña desde el Lobby en el sillón, en los maceteros de la terraza, en el fondo de la raja en la medianera, en los cuadros de los palieres de piso de María E. Pioli y en la gigantografía (vinilo de pared/foto mural) sobre mesada de cocina y en el cuadro abstracto del Espacio Gourmet de la artista plástica Marcela Rinaldi. El vidrio pintado que lo incorporaron al diseño en 3 colores, en las unidades en color blanco en los frentes de los muebles de cocina, en el Espacio Gourmet en color gris, también en los frentes de los muebles de cocina y en las patas del pórtico del acceso al edificio en color negro.



Detalle empresario. Obsequio de bienvenida a cada propietario con la entrega de la unidad.



Ascensor con la novedad del indicador digital a color de 7"





Diferentes ambientes donde se aplicaron pinceladas de diseño para embellecerlos. Cocina del Espacio Gourmet, Lobby, Palier de piso y Terraza Social en el piso 10.



Al edificio se accede a través de una escalera con escalones de percepción flotantes en granito gris fiamantado con un diseño novedoso de escalones en «L». En el contorno de esta escalera se encuentra la vedette del diseño del edificio, el vidrio pintado de negro con botones de amurado en acero, revistiendo el pórtico que la protege y a la puerta principal de entrada al Lobby. Ingresando al Lobby se revela primero un panel frontal con iluminación utilizado para esconder una columna, revestido con una cerámica plateada espejada con sobre relieves curvos, con un efecto de espejo deformado y el fondo del Lobby, sobre su pared, un gran panel en MDF laqueado en blanco con formas geométricas en relieve, determinando desde el ingreso el estilo moderno y suntuoso del edificio. Acompañan el ambiente dos lámparas artesanales colgantes en resina natural de figura cilíndrica, un sillón con curvas en verde lima y distintos objetos todos con formas curvas. El traslado vertical se realiza a través de un ascensor de última generación con un diseño interior de piso y techo con formas circulares. Se incorporó por primera vez para la empresa los adelantos tecnológicos de funcionamiento con indicadores de posición en pantalla cristal para video color.

“Nuestra decisión para poder integrarlo fue encontrarle un diseño con una ambientación cálida y que le brindara un sentido hogareño”.

En la terraza se diseñó en la parte central un espacio social para uso del edificio con baranda panorámica de vidrio y en cada lateral, de forma inédita se diseñó en la planta alta de cada unidad del último piso un espacio como expansión recreativa, equipado con parrilla. En la planta Baja incorporaríamos por primera vez el espacio Gourmet. Esta solución necesaria de ubicación producto de las nuevas normativas municipales fue un desafío para los Bértoli, porque había que buscarle el diseño funcional más apropiado que lograra integrarlo al edificio y compartir el acceso a los estacionamientos. *«Nuestra decisión para poder integrarlo fue encontrarle un diseño con una ambientación cálida y que le brindara un sentido hogareño. Como solución construimos un espacio para reunión social en la PB entre el edificio y los estacionamientos, con una expansión a un estar externo protegido con una pérgola de tubos de aluminio blanco y a un patio al aire libre entre el edificio y el Espacio Gourmet embellecido con dos grandes macetones circulares de granito con árboles, una fuente de agua sobre piedra ornamentada con círculos de acero sobre un lateral y sobre el otro, una larga hendidura en color verde lima adornada por 8 placas redondas de cemento artesanales con distintos tamaños y acabados»,* recuerda Oscar.

El efecto separador al paso de los vehículos hacia los estacionamientos se logró con un ramillete de 15 pequeñas mesitas bajas de planchas de granito pulido de 3 tonos de color de forma circular. El techo plano de este espacio, como el piso de los estacionamientos, fue tratado con diseño de líneas y colores para que las vistas desde las unidades fueran atractivas. En el interior, las lámparas campana de resina artesanales engalanaron el espacio junto al cuadro de la artista Marcela Rinaldi en el tono verde lima. Los palieres fueron tratados como espacios únicos donde la iluminación jugó un papel protagónico. Hay que imaginar esta escena: un cielorraso suspendido con iluminación difusa, un cuadro al tono del edificio (verde lima) de la artista María Eugenia Pioli, un panel artístico retro iluminado en madera laqueada blanca y el número de las unidades con volumen y también iluminados.

Las unidades contaron con muchas valoraciones al producto terminado que lo distinguió de los últimos emprendimientos. Se aplicó por primera vez el «Concepto Quality Collection», una iniciativa de la empresa con el objetivo de mejorar la calidad y el diseño de las terminaciones de las unidades.

Se mejoraron principalmente la calidad de casi todos los componentes de la unidad y por primera vez, la carpintería interior se realizó con marcos y contramarcos en madera laqueada y la puerta de acceso con aislante acústico. Acompañaron las puertas interiores con herrajes en acero inoxidable y «cerradura electrónica», con 3 posibilidades de uso, acceso digital, por tarjeta o con llave para la puerta de entrada. Todo un elemento innovador y muy tecnológico para la época.

La decoradora Patricia Ortiz, como todo el equipo, estuvo a la altura del desafío de lograr un emprendimiento con características Premium que nunca la empresa había realizado. Oscar Bértoli, a pocos días de la inauguración, detalló al diario *El Eco: «Lo importante para la empresa es trabajar siempre en la innovación, tratando de estar actualizados, de generar cosas actuales, proponérselas a los clientes para que ayuden a mejorar la calidad de vida. Desde esa óptica, a la hora de la ejecución de los proyectos tratamos de tener personas capacitadas en cada área para cometer los mínimos errores posibles y que los trabajos se terminen bien y con calidad. Además utilizamos los mejores materiales posibles. Los procesos los implementamos bajo las normas ISO, lo que hace que se mejore en calidad y tiempo”.*[41] En la misma nota, el arquitecto anunció un paso evolutivo muy importante para la empresa, como lo fue la Certificación ISO 9001 : 2008 que se trabajaría durante dos años (desde julio de 2010 a julio de 2012) durante el proceso de construcción de este emprendimiento y que algunas cuestiones se aplicaron con resultados satisfactorios.

El colofón que dejó la entrega a sus propietarios de los departamentos y un nuevo desarrollo inmobiliario concluido, no fue menor para la empresa, más allá de que será la historia, como siempre, la que juzgue si Alem Suites contribuyó para hacer un mejor lugar en la transformación urbana y si los Bértoli lograron construir un emprendimiento que se perciba con características Premium. Tales indagaciones deberían dejar lugar, al menos en las páginas de este libro, a otra cuestión de fondo y por lo mismo muy importante: la capacidad de la empresa para reinventarse sobre la marcha (esto es, duelar las torres), atravesar un momento macroeconómico adverso, superarlo y entregar un producto muy distinguido. Aún en medio de la incertidumbre.

41 Diario El Eco de Tandil, 17 marzo de 2014.



SANTAMARINA, EN EL BORDE DEL ÁREA

Es una avenida tan histórica que vale mencionar un dato muy poco conocido: fue una de las pocas calles que integró la primera delineación de Tandil, allá por 1858, ocurrida apenas 32 años después de fundada la Fortaleza de la Independencia. En su nomenclatura original fue designada con el nombre de Circunvalación Noreste, pero a partir del 27 de agosto de 1905 su denominación definitiva fue Avenida Ramón Santamarina, en nuevo tributo al pulpero y estanciero español y, sobre todo, a la filantropía de sus inmediatos herederos. Santamarina no sólo tendría una avenida como continuidad de la primera y más importante de la ciudad en su concepción histórica (Colón), debido a su conexión con la estación del ferrocarril. El apellido habría de prolongarse en la denominación del Hospital público, del club de fútbol más popular de la ciudad y de la escultura de una carreta como Monumento al Comerciante, homenaje que impulsó la Cámara Empresaria de Tandil.

En la primavera de 2010 los Bértoli fueron anoticiados por parte de la familia Gualterotti Morelli del ofrecimiento de un lote en venta de su propiedad. Estaba ubicado exactamente a centímetros del final de la «zona de inclusión» (con terminología futbolera Oscar y Guillermo aluden a ese sector geográfico de sus emprendimientos como el *«borde del área»)*: Santamarina al 800, o sea a pasitos de España.

Era en verdad un lote con poco frente, de 11,96 metros de ancho y 43.60 metros de fondo, en Santamarina 862. O sea, un predio de pequeñas medidas para los emprendimientos de la empresa, aunque por cierto bien ubicado, sobre una avenida muy importante, pero con algunas cuestiones que restaban. Por ejemplo, estaba frente a la Escuela Normal/Nacional de Comercio (intenso movimiento de gente y autos) y un precio, desde la consideración de los Bértoli, un poco elevado. Aún frente a estas iniciales desventajas, se realizó un

Escalera de acceso al Edificio, materializada con piedra y cerámicas. Cerramientos de aluminio con el detalle de pequeñas rejas horizontales que se repite en distintos sectores de la Planta baja.



Imagen nocturna de la Planta Baja donde se observa la doble materialización de la escalera y la continuidad del detalle de rejas horizontales de aluminio en todas las aberturas.

El proyecto tiene definido para su fachada un esquema de "C" invertida en su frente, identificada por su color gris oscuro, abrazando simbólicamente el volumen del edificio y los balcones.



primer análisis de factibilidad, tras lo cual surgió la certidumbre de desestimar la adquisición. Sin embargo, una quimera los convenció de que podían seguir adelante: la concreción de un futuro megaproyecto, con la adquisición de las propiedades lindantes, y que uniera mediante un gran desarrollo inmobiliario el vértice de Santamarina con España, ilusión que quedó allí nomás, tras otro estudio de mercado y las fluctuaciones casi perpetuas de la economía argentina. Con la baja de esa fantasía inmobiliaria, en el mismo instante nacía el Edificio Santamarina.

Algunas páginas más atrás contamos del amargo déjà vu que tres años después debió atravesar el empresario Jorge Caviglia a manos (literalmente) de los Bértoli. Por segunda vez, entonces, un emprendimiento de la empresa obligaba la «mudanza» de lugar el comercio de un vecino que los hermanos conocían y estimaban. Porque para que naciera el edificio Santamarina debía convertirse en escombros la propiedad donde abría las puertas Pizza Pink, en efecto calcado a lo sucedido con Vistasur.

La ubicación del lote, inédita para la empresa, sobre una avenida y en las perimetrales de una de las dos zonas de confort bertolianas abría un gran signo de interrogación sobre el resultado final del emprendimiento.

El escaso frente del lote debía extremar el diseño para lograr una imagen que identificara un moderno desarrollo inmobiliario. Lo que estuvo resuelto de entrada fue el nombre: la potencia denotativa de Santamarina como una avenida a mano de todo y casi intocada en su esencia, pues mantuvo desde siempre su empedrado, su tránsito fluido y su ausencia de bulevares, más allá del signo de identidad que el apellido del pionero encierra.

El Edificio Santamarina fue un proyecto de «uso mixto», con un local al frente, emplazado en un lote reducido para las aspiraciones de diseño de la empresa, pero la ubicación sobre Santamarina y a metros de avenida España confirió al lote la categoría e identidad para realizar un proyecto distintivo. El desafío fue lograr una imagen volumétrica que lo identificara por sus cualidades de diseño y no por su dimensión, como había ocurrido en otros desarrollos, y que a la vez transformara el espacio urbano donde se implantó.

De acuerdo a las nuevas normativas municipales se realizó un proyecto adaptado a las mismas, de 14 unidades, resueltas en 7 pisos más Planta Baja, con 12 unidades en semipisos de 2 dormitorios 1 local comercial y un mono ambiente en Planta Baja. En Subsuelo 12 bauleras independientes y 7 cocheras y en la Planta Baja 7 estacionamientos. El Espacio Gourmet fue ubicado en el 7º Piso, completando 1.909 m^2.



Inmueble donde funcionó Pizza Pink y hoy se levanta el Edificio Santamarina.

Con grandes expectativas la propuesta se lanzó en junio de 2011 mediante publicidades a través de los medios y con comunicaciones en redes sociales y correos electrónicos. También, en una decisión táctica, frente al alicaído panorama económico que vivía el país, los Bértoli decidieron hacer jugar la «marca Tandil» como un atractivo más del emprendimiento. Un interesante Newsletter enviado por emails en julio de 2011 al público objetivo, clientes y amigos de la ciudad, señaló claramente el contexto del lanzamiento a la venta del edificio. En medio de la propuesta aludió a Tandil como *«un presente que deslumbra»*, recargando la potencia dinamizadora de la ciudad en párrafos donde se reafirmaba ver a Tandil *«en una secuencia continuada de prosperidad y esperanza (...) una ciudad ubicada a 360 km de la Capital Federal que crece de manera continua, así lo demuestra el último censo donde se observa un crecimiento demográfico del 23%, índice superior al promedio de la provincia de Buenos Aires que fue del 9,9%, atrae a personas de todo el país, especialmente de Capital Federal, que buscan en la Ciudad de Tandil un lugar para el proyecto de vida de su grupo familiar, ya que combina seguridad para la vida cotidiana de una familia, elevada calidad de vida, mucha naturaleza a sólo diez minutos del centro, cercanía de Buenos Aires, buenos niveles educativos en primaria y secundaria, un Campus Universitario modelo donde se dictan las principales carreras universitarias, grandes clubes con todas las disciplinas para la práctica deportiva de niños y adultos, dos canchas de golf de 18 hoyos, y además un lugar elegido para la realización de importantes eventos culturales masivos, todo esto acompañado de un crecimiento sostenido de la actividad agrícola ganadera, el turismo, la construcción y el comercio. Por todo lo expuesto Tandil ya se ha consolidado como una ciudad pujante que cada vez más gente elige para vivir».*

“Le conferimos al Edificio Santamarina el Premio de Honor de ser el primer edificio en PH en la ciudad que contó con un sistema de energía renovable”.

Estaba claro que los Bértoli habían tomado el contexto a favor de la ciudad (antagónico al del país) para empujar el lanzamiento del nuevo edificio, su proverbial ubicación, su proyecto de 6 semipisos de 2 dormitorios *«que impactará fuertemente en la zona por sus líneas de diseño modernas. Un edificio contemporáneo con todas las comodidades».*

En un par de meses se vendieron un gran porcentaje de las unidades ofrecidas del edificio, aunque el nacimiento del cepo, en octubre de 2011, a pocos meses de iniciadas las ventas, un hecho bisagra para el país, alejó por un tiempo la posibilidad de ubicar las unidades que restaban. Implantado en el borde del área, es decir la zona perimetral de una de los dos manchas de la ciudad en la que siempre construían, la figura futbolera alude a la inminencia de un riesgo, toda vez que algo puede suceder con las acciones en ese sector del campo de juego. El borde del área para los Bértoli era un peligro de gol, era el riesgo empresarial que implicaba la ubicación.

El proyecto en sí tuvo un esquema muy simple que cumplió ampliamente lo que se pretendía: fue una “C” invertida. Una idea que cerró y fusionó armónicamente exterior con interior. La “C” (invertida) rodeó toda el ala derecha del frente, conformada por el techo del Espacio Gourmet del 7° piso, medianera derecha y losa Piso 1° piso, abrazando simbólicamente el volumen del edificio y los balcones. A este elemento se le aplicó un color diferente para que se identificara aún más y reforzara la idea buscada.



Espacio Gourmet en el Piso 7. Un diseño con detalles que lo hace singular, el color azul eléctrico, el revestimiento de vinilo sobre la mesada de cocina con grafismos alegóricos al sector, las lámparas de techo y las rajas iluminadas del cielorraso.

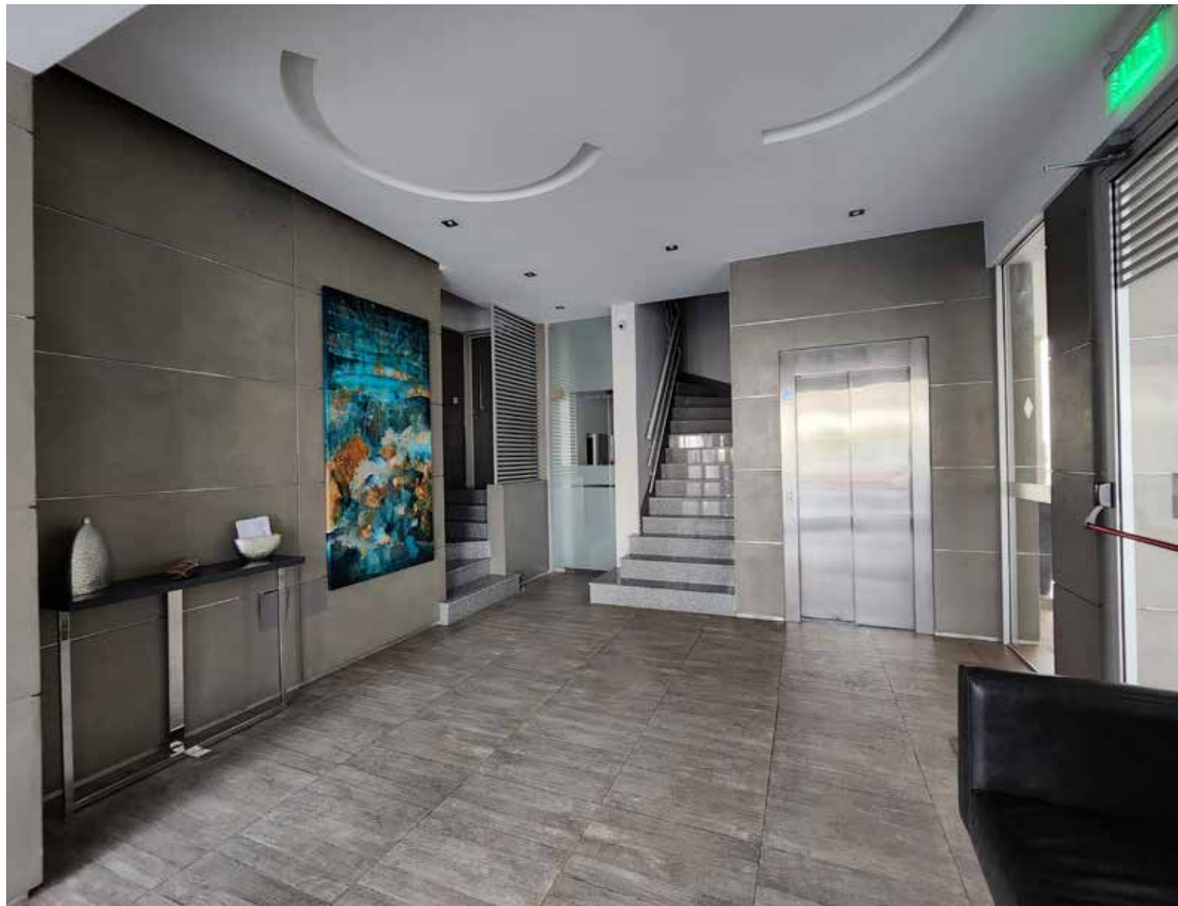
El otro elemento que permitió integrar los salientes y entrantes de la fachada creando una imagen de “horizontalidad” fue la baranda que no solo cumplió la función de protección de los balcones, sino que cubrió todo el ancho del frente. El diseño de la baranda de vidrio laminado buscó esconder los elementos verticales de sujeción, haciéndolos desaparecer visualmente para que prevalecieran los horizontales de acero y aluminio logrando un diseño innovador y estético.

La imagen asimétrica obtenida con estos elementos, la «C» invertida y la horizontalidad de las barandas acompañada de los detalles decorativos de diseño completaron favorablemente el armado final de la propuesta. De esos detalles decorativos que se incorporaron al proyecto, el más destacado e hilo conductor, que se repitió con distintos efectos en todo el recorrido interior y exterior fue el «óxido», provocado con distintos materiales y formas. Este efecto estuvo reflejado en un gran panel metálico pre oxidado con pequeñas perforaciones en círculos diseminados en su superficie e iluminado desde el interior ubicado de forma muy escenográfica en la Planta Baja, en el acceso a cocheras del edificio, en el pintado metálico con la tonalidad del óxido de las puertas de piso del ascensor, en los números que identifican a los departamentos, en los macetones y chapas decorativas de la terraza pintados con pintura efecto oxidado, todo ejecutado para lograr el propósito de marcar el objeto insignia.

La Planta Baja y la Terraza tuvieron un trabajo característico para destacarlas. En la terraza se ubicó el Espacio Gourmet, equipado con muebles modernos y con todo el equipamiento gastronómico necesario para disfrutar con amigos el arte de cocinar, con una vista frontal panorámica de 180°, por detrás una gran marquesina de vigas

El Lobby del Edificio con el detalle de rectángulos en las paredes utilizando el acabado estuco y cielorrasos con rajas curvas iluminadas con la obra de Patricia Casanova que lo engalana y brinda el aporte al arte en el edificio.





Efecto "óxido". Detalle destacado e hilo conductor del proyecto. Aplicado en el Panel Frontal decorativo e iluminado en la planta baja, puertas de ascensores, números de piso en los palieres y en varios sectores de la pintoresca Terraza Social.





de hormigón armado, que completó el diseño del volumen superior del edificio, ocultando el espacio necesario de Sala de Tanques y de Máquinas que normalmente perjudican la imagen del edificio.

Desde el Espacio Gourmet se accede a la Terraza Social, un espacio común ambientado con lugares de descanso, solárium, senderos, espacios verdes, paredes con detalles ornamentales e iluminación decorativa, que permitirían acompañar las ya hermosas vistas de Tandil. En planta baja se repite la «C» invertida. Involucra al local comercial, ubicado en el sector que antecede a la entrada del edificio, con acceso desde la calle.

La entrada al edificio, como siempre, tiene los «detalles de diseño» para hacerla especial. Una escalera emulando una alfombra de acceso materializada con dos elementos, piedra y cerámico, cerramientos con carpintería de aluminio y vidrio, con un complemento de pequeñas rejas horizontales de aluminio en todo el alto de la carpintería que se repite en varios sectores de la planta baja, doble portero visor color, externo e interno y el panel oxidado sobre la medianera complementan el exterior. En el interior, un sillón de cuero negro y pie cromado, mesa sobre pared y un cuadro abstracto de gran tamaño que impacta por su color y luminosidad realizado por la artista local Patricia Casanova, detalles que en su conjunto engalanan el hall de acceso al edificio.

Para llegar a los departamentos se ingresa al ascensor, muy moderno en su diseño, con puertas automáticas en acero inoxidable en Planta Baja y de color óxido en los pisos, con indicador interior de pantalla led color de 7" que permite trasmitir información y el detalle del pasamanos iluminado, propician una llegada a los departamentos realmente muy placentera. Ya ubicados en el piso, el palier, antesala de los departamentos, recibe al propietario con detalles cuidadosamente estudiados en la iluminación, número de piso muy artesanal y un espejo de tres elementos con borde biselado. La puerta de entrada a la unidad con barral de acero inoxidable y laqueado brillante con color al tono preanuncia el ingreso. La decoración nuevamente estuvo en las manos de Adriana Tejerina que aportó con sus ideas los detalles que generaron las atrayentes ambientaciones y la personalidad al edificio.

Experimento disruptivo realizado en el techo del Espacio Gourmet del edificio, que permitió "inyectar" energía solar fotovoltaica a la red pública, a cuenta del consumo de partes comunes del edificio. Hito en la producción de energía eléctrica de forma privada en la Argentina.



EL BROCHE DISTINTIVO

El Edificio Santamarina cuenta con un hito tecnológico valioso para la ciudad de Tandil, porque ha sido parte del inicio de un «cambio» radical en la legislación nacional para el uso y «producción» de la energía eléctrica.

Referirnos a este mojón completamente inédito para los edificios de Tandil implica contextualizarlo: cómo un hecho tecnológico disruptivo terminará vinculado con algo tan trascendente como el concepto de Ciudad Sostenible. Guillermo acertó a explicarlo de esta manera: «Conocíamos, por habernos cautivado el tema, que en 1987 se mostró el interés y se definió por primera vez el 'desarrollo sostenible' en la Comisión Mundial de Medio Ambiente y Desarrollo de Naciones Unidas. Llamaron ciudad sustentable o ciudad sostenible a un modelo de centro urbano que haría un uso racional de los recursos naturales y tecnológicos.

«La ciudad sustentable sería aquella que satisficiera las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones, a través de un equilibrio entre tres elementos, el bienestar social, la viabilidad económica y el respeto por el medioambiente. Estábamos lejos en Tandil de una Ciudad Sostenible pero siempre estuvimos atentos en procurar encontrar en lo que hacíamos nosotros, el largo sendero que nos conduciría hacia ella.

«Si este concepto lo aplicábamos en los edificios, nos encontraríamos con la Arquitectura Sustentable (o Sostenible), aquella respetuosa con el 'medioambiente' al elegir las soluciones con menor impacto en él, siendo viables económicamente y equitativas para la sociedad, uno de los elementos necesarios para la Ciudad Sostenible. En definitiva, un proverbio nativo americano muy simple sintetizaría el pensamiento: 'Trata bien a la tierra, no te la dieron tus padres, te la prestaron tus hijos'. Ciertamente esta sería una idea que nos entusiasmaba porque reconocíamos que literalmente todas nuestras acciones serían las que recibirían las futuras generaciones. Era un tema que nos provocaba permanentemente. De qué forma encontrar cómo aplicar Arquitectura Sustentable.

«Nosotros ya habíamos incursionado con pequeños aportes desarrollando un buen aislamiento térmico a través del Vidrio DVH que mejoraba sustancialmente la refrigeración y la calefacción y que reducía el consumo de recursos y algunas otras pequeñas cosas, pero todavía no habíamos logrado algo superador, de mayor importancia. Ciertamente todo era muy ideal y para nosotros todos propósitos maravillosos pero muy lejanos. Pero las cosas a veces suceden cuando menos las esperamos. Lo importante fue que estábamos preparados para el desafío».

Si algo nunca se habían imaginado los hermanos Bértoli era que la primera posibilidad se les habría de presentar a través del edificio Santamarina y que les permitiría comenzar a realizar un aporte más importante para el cuidado ambiental.

Oscar completa aquella semblanza: *«Nos visitó el Ingeniero Cirilo Espain, ofreciéndonos participar en una 'Investigación Aplicada' de la Escuela de Ciencia y Tecnología de la Universidad Nacional de San Martín sobre los efectos de instalar cinco Sistemas Fotovoltaicos conectados a la red en diferentes lugares de nuestra ciudad. Se respaldó en que esta Universidad había firmado con la Usina de Tandil un Acta acuerdo de colaboración científico-técnica para la interconexión de Sistemas fotovoltaicos a la Red Eléctrica en ambientes urbanos y lo más importante sería que a partir del noveno mes de instalada (desde junio 2015) la Usina procedería a remunerar la energía que inyectaría la instalación fotovoltaica acreditando el monto correspondiente en la cuenta del titular del suministro. Nosotros, con el Edificio Santamarina, fuimos uno de los cinco espacios para realizar la prueba experimental».*

La Universidad de San Martín, a través de su representante, el Ingeniero Cirilo Espain, aportó en comodato por 25 años los paneles fotovoltaicos y el desafío para la empresa fue ayudar solventando el dinero para la implantación, la obra civil y la dirección técnica de la experimentación. Y lo importante del experimento, lo «disruptivo», fue que en efecto se pudo inyectar Energía Solar Fotovoltaica conectada a la red para ser remunerada por la Usina y que la Legislación Argentina vigente, año 2015, «lo prohibía». La realidad, mirando hacia atrás, es decir hacia lo conseguido, resulta indesmentible: el del Edificio Santamarina fue un paso pionero a la producción de energía eléctrica urbana en forma privada en el país.

Así, se colocaron sobre el techo del Espacio Gourmet en el 7º Piso 8 paneles fotovoltaicos de silicio cristalino totalizando una potencia de aproximadamente 1,92 KW y un inversor de aproximadamente 1,5 KW de potencia nominal que generarían electricidad y que estarían conectados a la red ayudando al consumo de energía de los Espacios Comunes del edificio. En esos días la inversión realizada por la empresa fue importante y se podría recuperar en 15 años de consumo con las tarifas del momento.

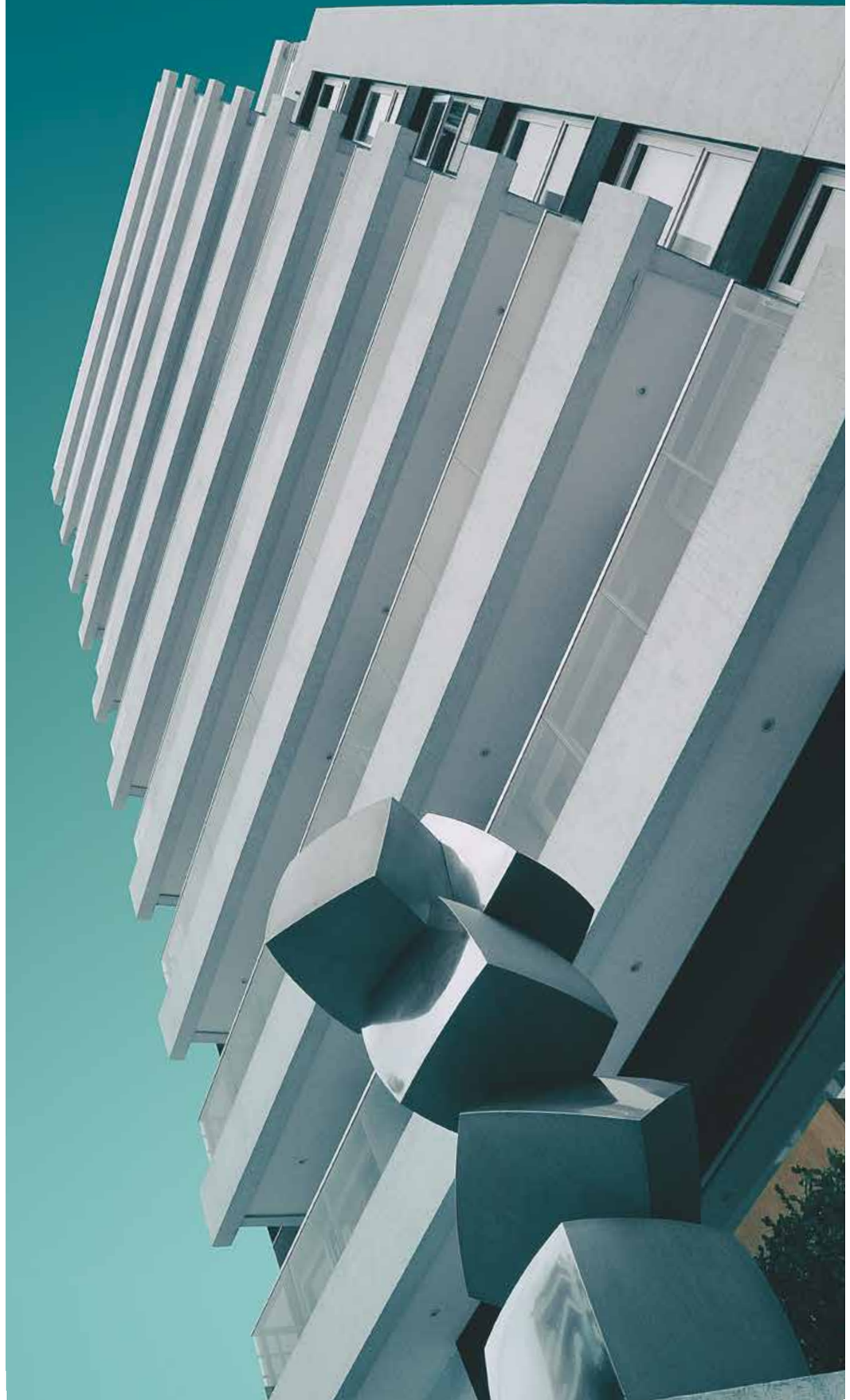
Pero esta amortización de la inversión que se obtendría a través de la inyección de energía solar a la red que producirían los paneles quedará para el consorcio del edificio. Con medida euforia los hermanos enfatizan: «Ellos iban a ser los beneficiarios del ahorro económico producido. ¡Y así mismo lo hicimos igual! Eran nuestras ganas de aportar en algo innovador que se alineara con el concepto de Arquitectura Sustentable. Además en ese momento, era un impulso internacional que se aceleraba año tras año y que nosotros quisimos sumarnos aplicando uno de los principios de Arquitectura Sustentable en la construcción, el de reducir el consumo de energía para iluminación en el hábitat de la vivienda, con fuentes (solar) de energía renovable. Realmente no sólo nos sentimos muy orgullosos del paso que habíamos dado en el Desarrollo Sustentable sino que además, le conferimos al Edificio Santamarina el Premio de Honor de ser el primer edificio en PH en la ciudad que contó con un sistema de energía renovable».

A partir del Edificio Santamarina, en todos los futuros emprendimientos se dejaron previstas las instalaciones necesarias que permitieran la posibilidad de introducir a futuro fuentes de energías renovables.

En la actualidad, desde el año 2018, y como una forma de adaptarse al mundo, Argentina, a través de una ley permitió que mediante la instalación de Equipos de Generación de Energía Eléctrica, como los paneles solares que colocaron los Bértoli, los usuarios pudieran generar no sólo energía eléctrica para el "autoconsumo", sino que también pudieran «inyectar» los excedentes a la red de distribución de forma comercial.

La empresa, algo inimaginado en sus comienzos (porque además el concepto era prácticamente desconocido por entonces), había comenzado a transitar el largo camino de la Arquitectura Sustentable que forma parte de la Ciudad Sostenible del futuro, es decir a ser protagonista de la vanguardia de esta historia y a seguir trabajando para procurar nuevas posibilidades.

Por otra parte, aún con la economía en desánimo los Bértoli habían capeado la transición construyendo una época cambiante pero a su vez muy productiva para la empresa con dos emprendimientos que impusieron diferentes estrategias comerciales, cada uno con su característica conceptual arquitectónica, pero de verdadero protagonismo. Habían creado un concepto, el Quality Collection, como sinónimo de distinción, y habían logrado certificar la Norma la Norma ISO 9001:2008 con el difícil pero inapreciable viaje al mundo de la calidad. Así como el Mirador de Yrigoyen dejaba su modesto hito de ser el edificio más alto de Tandil (cuestión que lo seguirá siendo por muchos años, de no cambiar la normativa), el Edificio Santamarina se había puesto a tono con el espíritu pionero del ilustre apellido con que fue bautizado: los Bértoli se habían involucrado en un hito histórico en el plano de la energía eléctrica a nivel nacional, produciendo un pequeño pero singular aporte a la arquitectura sustentable en la ciudad que aman. Dejaban atrás una transición con momentos favorables y otros que no lo fueron tanto, con mucho para hacer en poco tiempo, y con la obstinada misión de querer seguir mejorando con el objetivo de fortalecer la empresa y la calidad de vida de los vecinos que habitan sus edificios.



YRIGOYEN PLAZA, ENTRE ADOQUINES Y NARANJOS

En la primavera de 2012 los Bértoli pusieron fin a una verdadera odisea legal comenzada cuatro años antes, con la compra de un lote de privilegiada ubicación que volvía a situar a los naranjos de calle Yrigoyen y a la Plaza Independencia en una misma galaxia. ¿Cómo llegaron al lote? Por un malestar ajeno. Hay veces que los negocios suelen provenir de ciertas carambolas totalmente extrañas a la voluntad propia, ocurridas entre terceros, como la bola de billar que se desplaza por el tapiz en la dirección a la bola que le apuntó el taco del jugador, pero algo pasa de golpe durante el trayecto que quiebra ese sentido. Y la bola "carambolea" en dirección contraria.

Cierta mañana un recordado y conocido martillero, contemporáneo a la generación de los Bértoli, tocó el timbre del estudio de los hermanos y lo primero que hizo fue contar un malestar: hacía tiempo le había ofrecido un terreno a un vecino del lugar (de ese lugar que ya es como el corazón bertoliano), y luego de mucho esperar no había encontrado respuesta. O bien la contestación había sido la elusión, la dilación, que por otra parte es una respuesta en sí misma. Dicho esto y acto siguiente les ofreció a Guillermo y Oscar el lote ubicado a no más de cincuenta metros de la plaza central, vereda impar, donde aún estaba en pie, pero cerrada y vacía, una casa que se extendía a lo largo de los 14 metros del terreno. Justo frente a la fachada se elevaba hacia el cielo azul un árbol de naranjo, característico de la cuadra. La ubicación de la casa en Yrigoyen 552 y el cambio favorable que había ocurrido no hacía mucho respecto a las condiciones urbanísticas que per-

Yrigoyen Plaza, segundo proyecto Quality Collection de la Empresa. Un proyecto fundamentado en dos volúmenes yuxtapuestos de forma prismática, uno para los 6 niveles de semipisos de 2 dormitorios y otro para los 3 niveles de pisos de 3 dormitorios, que se articularían a través del color y del mismo tamaño de balcón.



Acceso al edificio con gran impacto visual, consecuencia de varios efectos de diseño, la escalera con sus dos prismas rectangulares a cada lado de granito gris fiamantado enmarcándola, la puerta de acceso en madera, el pórtico de granito negro pulido y la escultura "Esferas" del artista José Rossanigo.



Sin lugar a dudas el revestimientos sobre las paredes en madera en originales dameros de chapa de roble lustrada en contra vetas es el protagonista del Lobby del edificio



Otro sector del Lobby, la Sala de Vigilancia, con pequeños detalles de flores de vidrio.

mitían una mayor densidad constructiva, fueron dos fuertes señales a favor para los Bértoli. Estaban muy lejos de imaginar, en ese momento, el «bonus track», por decirlo con cierto sarcasmo, que traía la propiedad al momento de empezar a cerrar la operación con un anticipo de pago, es decir la compra del lote de 14 metros de ancho por 50 metros de fondo. Realmente sería narrativamente muy engorroso contar los detalles técnicos (para evitar un lectoricidio jurídico) de lo que configuró una auténtica pesadilla legal que puso a prueba la voluntad de hierro de los Bértoli para salvar todos los conflictos que fueron aparecieron en el camino desde que el vendedor cedió y transfirió un boleto de compraventa entre él y una Sociedad Anónima que aquí designamos bajo las siglas de EA representada por un apoderado de nuestra ciudad que le había vendido el inmueble y que lo acreditaba como nuevo titular, hasta que ¡cuatro años después! se logró concluir legalmente el proceso en cuestión. En el medio de este derrotero apareció una media hermana del vendedor portando una denuncia penal para que no se escriturara el inmueble, esgrimiendo ser parte de la titularidad. Allí quedó al descubierto el inadvertido entramado familiar y el conflicto de intereses de un empresario local que había sido el dueño de la propiedad y que no hacía mucho tiempo había fallecido. La media hermana era hija del empresario, el vendedor un hijo adoptivo, la concubina del empresario tenía acciones en la Sociedad Anónima a través de la propiedad de un importante hotel de la ciudad y el apoderado de la Sociedad Anónima EA era un hermano de la concubina. Semejante combo de conflictos e intereses superpuestos coincidió con la llegada del abogado Mariano Bértoli, hijo de Oscar, a la empresa, lo cual resultó importante

Techo del Espacio Gourmet intervenido con una distribución de piedras de colores blancas y negras en forma sinuosa, recreando una excelente visual desde los departamentos.



para que, dotado de una mayúscula perseverancia, se encargara de desatar las múltiples nudos que presentaba la escrituración, donde no faltó la surreal imagen de una Sociedad Anónima con ausencia de apoderado o representante legal, un apoderado tandilense que había renunciado a su cargo, también una suerte de mediación de los hermanos para destrabar las diferencias entre la hija del empresario y su medio hermano, vendedor de los Bértoli, porque la hija tenía que ver en la Sociedad Anónima EA y si no se ponían de acuerdo, no lograrían reencauzar la operación, mediación que al fin, tras arduas conversaciones y buena voluntad de las partes llegó a buen puerto, a lo que se le debe sumar el rastreo de la Sociedad Anónima que finalmente se encontró bajo la modalidad de una Offshore con asiento en Montevideo, el posterior encuentro con los gestores de la Offshore, una financiera uruguaya con estudio jurídico y el dato de color de que tal estudio estuviera conformado por el presidente del Club Peñarol. Y como dato central un encuentro en Uruguay que finalmente obró como el inicio del desenlace pues gestionó eficazmente las diferencias entre los intereses de las partes involucradas en el entramado familiar, hasta que por fin, cuatro años después, se llegó a la firma de un Acta Acuerdo que resolvió todos los vericuetos legales en lo que los Bértoli estaban comprometidos y obligados y que les permitió formalizar rápidamente la escritura traslativa del inmueble.

Semejante devenir por el interminable laberinto a donde los había arrojado el destino, dejó más de una enseñanza. Guillermo lo explica así: *«Cuando miramos hacia atrás estamos seguros que de no haber puesto actitud mirando sólo el propósito, reflexionando permanentemente en positivo he intentado por nuestra cuenta destrabar el conflicto de intereses y el entramado familiar que solamente lo entendían las partes involucradas con el vendedor, hoy, con criterio, podríamos presumir sin equivocarnos, que estaríamos todavía sin solución. Por eso el día que escrituramos, la satisfacción que sentimos fue inmensa, habíamos recorrido un largo y sinuoso camino para llegar a ese momento. Podríamos decir que no era nuestra función involucrarnos para solucionarlo, pero, ¿hubiera existido otra forma? No lo sabremos nunca. Nosotros aplicamos, como siempre, la cultura que nos evitó de muchos inconvenientes en tribunales, la de procurar en las charlas, en los convenios, el arreglo de las diferencias. Al cabo, no todos fueron problemas. Prontamente vimos la recompensa a la dilatada e intensa gestión empresarial».*

EL LUGAR

En la primavera de 2012 el clima de buenaventura había contagiado a la economía y por ende se había revitalizado el sector de la construcción. La santísima trinidad conformada por la soja, el trigo y el maíz había vuelto a dar sus buenas noticias para el campo, sector clave en la empresa de los Bértoli que empezaba a delinear la evolución de su segunda ola constructiva: por delante estaban los desarrollos inmobiliarios de Yrigoyen Plaza, Aires de Mitre y Urbano Plaza. Sería una primavera como tal, efímera y cálida. La bonanza duró pocos meses pero les permitió a los Bértoli construir 11.600 m^2, teniendo el pico constructivo de 4.200 m^2/año en el año 2016.

De modo que en la navidad de 2012 se lanzó Yrigoyen Plaza. Si una fortaleza del nuevo emprendimiento parecía primar por sobre las otras, esa era la ubicación, por lo tanto los Bértoli identificaron para la venta al naciente edificio como «el lugar»: una calle emblemática, los adoquines centenarios, las veredas espaciosas, las plantaciones de naranjos, la plaza principal que resultaba casi como un patio verde del edificio, y su cercanía lindante al centro comercial pero con escasos comercios que hacía que se percibiera, todavía, como una zona residencial. Toda esta suma de atributos colocaban el lanzamiento de Yrigoyen Plaza en la repetición de un mantra bertoliano comunicado en el sitio web de la empresa, uno de los slogans más logrados: «Viví cerca del centro, sentite lejos». En la conjunción de la designación de la calle y su cercanísima plaza se definió el nombre del desarrollo.



En cuanto al proyecto decidieron utilizar la estrategia de aplicar detalles Premium a los elementos de la unidad pensando en un público más demandante y selectivo a la hora de comprar. Así, desarrollaron el segundo «Quality Collection» para brindarle la distinción que el lugar se merecía, concepto que —como lo contamos algunas páginas atrás— ya habían aplicado con satisfacción en el edificio Alem Suites, por lo cual se intentaba valorizar el estilo de vida en cada metro cuadrado.

A su vez, se trató de un proyecto que permitió aplicar los máximos indicadores del Código de Ordenamiento Urbano vigentes y la máxima altura de edificación, que eran 9 pisos. El programa exigió un proyecto residencial con flexibilidad (unidades de 2 y de 3 dormitorios) en el armado y distribución de las plantas tipo.

Con estas premisas para el desarrollo, se resolvió un edificio con 9 plantas más Planta Baja de viviendas, con la ubicación del Espacio Gourmet y los estacionamientos y un subsuelo de cocheras y bauleras. La superficie de 2.600 m² total del edificio estuvo conformada por 12 unidades en semipisos de 2 dormitorios al frente, 3 unidades en "piso completo" de 3 dormitorios, 1 unidad de 2 dormitorios, Espacio Gourmet y 9 estacionamientos en PB, 16 cocheras y 14 bauleras en Subsuelo, más Terraza Social equipada en el piso 10.

Se mantuvieron ciertas pautas proyectuales que venían desarrollando en otros proyectos. Compusieron dos volúmenes yuxtapuestos de forma prismática, uno para los 6 niveles de 2 dormitorios y otro para los 3 niveles de 3 dormitorios, que los unificaron con color y un mismo tamaño de balcón en cada piso, en el frente. Y cambiaron el diseño típico de 2 ambientes por departamento al frente, por la ubicación del estar comedor con grandes ventanales como único ambiente.



Espacio Gourmet ubicado en la Planta Baja, diseñado con franjas verticales de madera y el color rojo anaranjado como actor principal, embellecido con una obra del artista Duillio Pierri al tono.

TRAS EL LABERINTO, LA GRATIFICACIÓN

Como no había tiempo para perder, a los pocos días de escriturar el inmueble, mientras culminaban los detalles del proyecto, los Bértoli fueron por la prueba de fuego: tantear la expectativa del público, el indicador de demanda con el nuevo emprendimiento, al colocar el tradicional cartel de "Próximamente".

Como el año a nivel nacional había resultado desfavorable en el rubro inmobiliario, no tenían grandes expectativas, pero algo había empezado a cambiar en el mercado, de manera tan imperceptible que ni los hermanos lo habían advertido: la transformación abrupta de algunos indicadores económicos que apalancaron la necesidad de la gente de acercarse nuevamente al ladrillo. Ergo: la sorpresa fue mayúscula. En una semana, literalmente, se vendió el 100% del proyecto, es decir 16 unidades residenciales. A dos meses de firmarse la escritura infinita (licencia poética del autor de este libro para aludir al intríngulis legal que costó tanto tiempo resolver), había llegado y con creces la gratificación a la dilatada gestión por conseguir la escrituración del inmueble adquirido. Aún hoy, casi diez años después, los Bértoli conservan la perplejidad ante la dinámica de una venta fulminante: «No salíamos del asombro. No habíamos hecho ni brochure ni publicaciones publicitarias en los medios. Fue el inicio de nuestra segunda ola de construcción. Sucedió todo tan rápido que tuvimos que comenzar la obra, cinco meses después, recién para mayo de 2012, tiempos necesarios para que se pudieron culminar todos los trámites municipales para empezar la construcción».

La obra no tuvo contratiempos y se inauguró el 29 de diciembre de 2016. ¿Podrían haberla inaugurado un día antes? Tal vez sí, y nadie hubiera creído que los Bértoli, gente seria si las hay, les hubieran hecho un chiste a los propietarios del edificio por el Día de los Inocentes.



El detalle glamoroso del Lobby, con el sillón en cuero de cocodrilo blanco, acompañado por una lámpara de pie en acero inoxidable con caireles.

Pared del fondo de las cocheras descubiertas intervenida con una obra decorativa de varias figuras recortadas en chapa matizadas con betún de judea, con sus sombras pintadas en la pared.



LA DISTINCIÓN DEL GLAMOUR

Originalmente se le daba una condición sobrenatural: se creía que el glamour era un hecho mágico, a menudo oculto, que modificaba la forma de mirar de una persona, su percepción visual. Esa suerte de embrujo hacía que los objetos expuestos fueran percibidos de una manera diferente de la real. El glamour, se creía, era un golpe de efecto donde lo real se volvía maravilloso. La distinción, aunque parezca básico decirlo, abreva en que una cosa no es otra, o no es semejante a otra. El ejemplo de un picaporte, o del número con que se concibió la señalética que indica el piso del edificio, o la textura de un material sobre otro de un mismo elemento, que implica la calidad de ese material, alude a la distinción como un signo de identificación, no sólo como una estética. La distinción, además, medida como una idea de elegancia, a tono con el aforismo de Beau Brummell, quien fue árbitro de la moda en la Inglaterra de la Regencia: «La elegancia no es un atuendo, es una filosofía».

La distinción, en tanto glamour distintivo, definió la identidad del emprendimiento inmobiliario de Yrigoyen Plaza, su encanto particular y la decoración refinada de sus detalles. Se trató en rigor de un proyecto muy elaborado, donde se aprecian en cada rincón del edificio espacios escenográficos muy destacados por los climas cálidos conseguidos de la mano del decorador Carlos Figueroa, y de la confluencia del equipo de profesionales de la empresa.

Desde el exterior la primera sensación es el impacto visual de la puerta de madera enmarcada con el pórtico de granito negro y la escalera de piedra gris fiamantada, acompañada y con mucho protagonismo sobre una de los laterales de la escalera por una escultura de acero inoxidable: “Esferas”. Es llamada así por la transformación de las formas cúbicas hasta el formato final semi esférico que produjo el artista José Rossanigo.

Sobre las paredes medianeras, en ambos laterales y siguiendo los accesos de los vehículos, cautivan la mirada por la intensidad del color, varias «tarjetas» en sobre relieve de color azul eléctrico, que junto a las dos jardineras del acceso, también del mismo color, exponen un carácter infrecuente para un edificio.

Los portones de los accesos con su materialización novedosa para la época, realizada con chapa perforada de distintos tamaños de círculos acompañan con su diseño los detalles distintivos pretendidos. En el fondo de las cocheras descubiertas, con imágenes recortadas de chapa pintada y envejecidas con betún de Judea, se instaló una obra decorativa que simuló un bosque con sombras pintadas, encantando las vistas de los estacionamientos.

En verdad, no quedó nada sin intervenir. El techo del Espacio Gourmet ubicado en la Planta Baja expuso una visual desde los departamentos a embellecer. Con una distribución de piedras de colores blanco y negro en forma sinuosa, se simuló un diseño acebrado que recreó la visual.

En todo este marco aparece en la Planta Baja el Espacio Gourmet, lugar para disfrutar con amigos, con detalles en madera, granitos, mármoles y un cuadro muy luminoso, protagónico del espacio, del artista nacional Duillio Pierre, que junto con el color de la pared coligen un espacio ideal para el disfrute. La expansión de este espacio al aire libre se realizó con escalonamiento de verdes y dos bancos de madera que acompañan al diseño del interior.

Además, se buscó desde el ingreso mismo al edificio que no se tuviera el típico Lobby impersonal. Por ello, siguiendo con las pincelada de «distinción y glamour», se diseñó a las paredes del Lobby con revestimiento de madera en originales dameros de chapa de roble lustrada en contra vetas, y su ubicó un sillón tapizado en cocodrilo blanco. A su lado se colocó una lámpara de pie de acero inoxidable con caireles y pegadas en el vidrio de la Sala de Vigilancia, pequeños detalles de flores de vidrio que le dieron a este Lobby un «carácter exclusivo y glamoroso».



Expansión del Espacio Gourmet ambientado con un escalonamiento de verdes, intercalados con dos bancos de madera.



Terraza social en el piso 10 con baranda panorámicos en todo su perímetro, de vidrio y aluminio, con visuales a un escenario a 360º de toda ciudad y con las sierras de fondo, equipada con bancos de cemento y variada vegetación.

Una vez en el interior del edificio se llega a los departamentos a través un ascensor moderno, acorde al estilo, con pantalla de información led a color, con mucho espejo y un piso muy creativo a rayas blanco y negro. Ya en el palier de los departamentos, se observan cielorrasos con molduras curvas, una cinta perimetral de acero inoxidable, un número de piso con diseño a rayas y con mucho impacto visual y un cuadro de la artista nacional Gladys Abitante que se repitió con diferentes pinturas en todos los pisos. Todo el conjunto conforma un ambiente acogedor para el ingreso a la unidad, y completa el espacio creativo la forma de acceder al departamento, con cerraduras digitales inteligentes.

Para completar el diseño de los espacios comunes, se proyectó la terraza como un espacio de expansión social con visuales de 360º, con baranda en todo su perímetro, poblado de bancos de cemento para el relax y mucho verde, con cuatro palmeras de gran tamaño que no sólo decoran el frente del edificio por la vista a la distancia —primer edificio con esta característica—, sino que crean un escenario magnífico, con la ciudad en primer plano y las sierras de fondo.

ARENA Y CAL

Una de las máximas en la dialéctica de la construcción que luego se aplicó con singular éxito a la vida cotidiana, hasta convertirla en una suerte de sabio dictum existencial del habla popular, resulta perfectamente asimilable a lo que para los Bértoli significó todo el proceso del desarrollo inmobiliario de Yrigoyen Plaza. Una de cal y una de arena. Desde el calvario para poder escriturar el lote, sumidos en un conflicto de intereses del que no tenían ni arte ni parte, hasta los siete días más intensos de su historia empresarial: la semana en que vendieron el total de las unidades del edificio implantado entre los naranjos y el empedrado. Sombras y luces, dificultad y compensación, conflicto y final feliz. Pero hubo algo, en esos siete días, que alumbró la utopía. Porque con la venta del 100% de las unidades en tan corto tiempo, consiguieron el soporte económico para superar la transición, comenzar la segunda ola constructiva -con la construcción de este edificio y de Aires de Mitre- pero sobre todo pudieron adquirir en esos días el «lugar estrella» más anhelado y pretendido por los Bértoli desde los inicios de la empresa, el lote donde habrían de construir en un futuro cercano el monumental Urbano Plaza, que es ni más ni menos que el icono de los desarrollos inmobiliarios que le dejarán los Bértoli a Tandil. Un lote de gran tamaño ubicado entre dos emprendimientos bisagras para la empresa, un lote al que habían observado durante muchos años mientras construían *«Las Calas»* y el *«Edificio Plaza»*, con la misma intensa y secreta devoción con que un niño desde la vereda mira los juguetes con la nariz pegada al vidrio de la juguetería.

UNA BOUTIQUE EN MITRE

Lo primero que vieron los hermanos Bértoli fue una casa muy antigua en un lote pequeño. La casa había sido construida a fines del siglo XIX. Julio Pagola, un hombre que tenía campo y que estaba casado con Lydia Santos, se la había comprado a un médico, en 1940. Como dato histórico vale decir que el padre de Pagola había trabajado en la panadería de Juan Fugl. Luego de comprarla, Pagola reformó la vivienda dotándola de un mayor confort. En sus orígenes, el piso de la cocina era de tierra apisonada y tenía un fondo verde enorme que el propio Pagola había vendido tras subdividirlo por la sencilla razón de que a la abuela Lydia le parecía un despropósito mantener tan vasto terreno que seguramente era un corazón de manzana. Una parte se lo vendió a su vecino Urquiza y la otra al Dr. Del Castillo. La casa contaba con dos galerías, un comedor de recibir, un pasillo que llevaba a un comedor diario, una cocina grande, un lavadero y el baño. Tenía cuatro dormitorios, un primer living, una sala de piano y un teléfono, accesorio que cotizaba muchísimo para su tiempo. En el fondo había tres patios y uno interno, sevillano. Por si faltaba algo, arriba del garaje había otra habitación. En definitiva, había sido una casa muy amplia, testimonial de su época, pues había sido construida tan espaciosamente debido a que la costumbre cultural de antaño era que en ella se viviera para toda la vida y con toda la familia. Muerto Julio, la abuela Lydia vivió en la casa hasta el año 2007, tras lo cual la casa fue vendida por los herederos a una familia tradicional agropecuaria de la ciudad. Los Bértoli, entonces, le adquirieron a esa familia la antigua propiedad naturalmente pensando en el lote y en lo que sus medidas le permitían durante la transición en plena segunda ola constructiva: construir un edificio boutique.



Edificio Aires de Mitre es un proyecto, donde las partes juegan un rol fundamental. Detalles seductores en la Planta baja, alteraciones en los volúmenes del frente y el remate, en el piso 7, con el diseño de 6 orificios cuadrados, protagonista del emprendimiento
Es de destacar el gesto provocado con los volúmenes de los balcones, piso por medio, de tres bloques en "C" muy definidos, que se continúan con sus formas, con un sobre relieve en la medianera contigua.

Lo que había quedado luego de ciento nueve años de historia era eso: un lote pequeño que medía 10 metros por 40. Lo segundo que vieron los Bértoli tuvo que ver con la ubicación, en Mitre 956, a pasitos de la Avenida Santamarina. Observaron que el lote estaba en el límite de la zona norte del confort edilicio elegido por la empresa. Lo tercero se relacionó con el pensamiento de uno de los más célebres arquitectos de la modernidad, Le Corbusier: *«El sitio es el plato de la composición arquitectónica».* Guillermo recuerda que para tomar la decisión se arraigaron a esa frase, la cual a su vez produjo la necesaria reflexión para el impulso final: «El lugar es importante, pero la comida buena se puede comer en cualquier plato». El decimotercer emprendimiento inmobiliario incluía la demolición de aquella añeja propiedad y la construcción de un edificio «chico» que surgía como producto del éxito de las ventas del Edificio Yrigoyen Plaza.

Las acotadas dimensiones del lote y su «lejanía» respecto al corazón de los desarrollos de la empresa fidelizó aún más las potencialidades que siempre ofrece un buen proyecto en la génesis del emprendimiento. Es decir, que se necesitaba de un proyecto que reforzara el diseño para lograr un concepto edilicio distinto y novedoso. Había que ir por la construcción de un desarrollo inmobiliario diferente, moderno, en condiciones de vencer las menores expectativas de éxito que presagiaban por su tamaño.

La percepción de los hermanos, al adquirir el lote, fue de duda, de modo que en sus orígenes el nuevo desarrollo estuvo atravesado por un enigma comercial. Tal lo escrito, el tamaño del lote, aún ubicado en una zona de máxima densificación admitida, les iba a permitir construir pocas unidades habitacionales. Tenían como expertise un pasado propio en obras pequeñas: el Edificio Plaza (1993/1996) con 1.329 m², segundo emprendimiento de la empresa, el cual les había dejado una conclusión certera: tomando en cuenta los tiempos fijados de construcción (36 meses) no era una buena elección construir poca cantidad de unidades en tan largo plazo porque exigía al máximo el resultado comercial. Oscar y Guillermo lo analizan así: *«Para nosotros siempre había sido necesario, por cuestiones económicas de 'estrategia*



Parte del Lobby con el cuadro de Milo Lockett como componente hechicero del sector.

Balcón del Espacio Gourmet en todo el frente del edificio.



Imagen nocturna del efecto cautivador del revestimiento en la medianera que se introduce al Lobby, acompañado por una pantalla de paneles de vidrios traslúcidos, también iluminada donde se colocaron los números de calle.



comercial', distribuir en 3 años el pago de las unidades cuando se iniciaba la preventa desde el pozo y después que la obra acompañara estos tiempos. Había sucedido tanto para el Edificio Plaza de 1.329 m² (1996) como en Torre Mitre de 6.292 m² (2010). Obviamente el costo fijo de nuestra estructura administrativa/técnica tendría más incidencia en el edificio con menor cantidad de m², ergo, entendimos que los resultados comerciales iban a ser muy diferentes».

De modo que el Edificio Aires de Mitre nació con dos compromisos empresariales a superar: el primero, lograr un proyecto disruptivo aún con un pequeño tamaño, que lograra insertarse por su diseño como posibilidad en el público comprador y se hiciera factible venderlo; el segundo, que fuera aceptablemente redituable en lo económico, a pesar del tiempo empleado para su construcción.

TODO AL DETALLE

Enfocado con la estrategia de construir un edificio boutique de dimensiones acotadas, se apuntó entonces a dirigir toda la energía creativa y distintiva en el detalle y en el diseño original. Cada detalle, por mínimo que fuera, se transformó en el ADN del proyecto, asumiendo en tanto (nunca viene mal el baño de realismo) que no sería un edificio de alto impacto, aunque faltaba muy poco para que el más alto de los impactos comenzara a construirse en torno a la Plaza Independencia.

Había algo a favor que suele pesar en la mirada de los vecinos, en la observación cotidiana del paisaje urbano: Mitre es una calle atractiva desde que nace hasta que muere, y mucho más durante la transición de esa altura, el 900, precisamente, la que bordea el centro hacia el norte. Tiene algunas edificaciones que conservan su elegancia de origen; es, si buscamos una palabra que la defina, una calle sobria. Por ejemplo, la añeja y muy cuidada construcción vecina del lote en que se habría de erigir el edificio, exactamente donde tiene su sede el Colegio de Farmacéuticos, alude a la distinción de lo clásico, lo cual a su vez se potencia por la cercanía del microcentro pero sin su desborde. Esa casona exhibe la galanura de su fachada, que está protegida por el Municipio, y con el tiempo se dividió en dos: arriba vive la familia Marañón; abajo tiene su sede la institución de los farmacéuticos. Enfrente todavía está de pie aunque muy deteriorada lo que era una casona espectacular para su época, perteneciente a la familia Campos Rivero y a metros de allí la esquina de Beltrán (hoy panadería La Unión). Y tres cuadras más adelante sobresale la sobriedad de las fachadas de casas muy tradicionales como la de la familia Redolatti o la del recordado médico Gustavo Gentile (que actualmente fue alquilada por el Sanatorio Tandil), que exponen una calidad constructiva sin estridencias, para no extendernos en la belleza interior de esos inmuebles, cuyos fondos, algunos de ellos, ocupaban auténticos pulmones de manzana.

En la atracción del proyecto y la seducción del diseño se centró la propuesta a la hora de pensar el edificio respecto al público interesado. Fue un proyecto de 7 pisos más Planta Baja con 2 unidades por planta, departamentos de 1 y de 2 dormitorios al frente, Espacio Gourmet en la Terraza, Lobby, 1 departamento de 1 dormitorio y 6 estacionamientos en PB y 7 cocheras y 7 bauleras en subsuelo, con un total de 1.556 m² de construcción.

Al edificio se le dio el nombre de la calle, por su ubicación muy naturalizada en el «mapa mental» de los vecinos, pero se le agregó, debido a una cuestión estratégica, un sustantivo con una preposición siempre oportuno en la jerga de la dialéctica comercial: Aires de. Es una expresión a la que se recurre para constituir la idea de delicadeza, de elegancia, de finura. Finalmente el proyecto Aires de Mitre, entre diciembre de 2012 y enero de 2013, fue puesto a consideración del público. Y otra vez, la prueba fue largamente superada. Con el buen momento jugando a favor para la inversión en ladrillos, los Bértoli lograron ubicar el porcentaje necesario de unidades vendidas para asegurar la realización del desarrollo inmobiliario, con lo cual en pocos meses iniciaron la obra que se culminó e inauguró la navidad del 26 de diciembre de 2016.

Finalmente la «Propuesta Boutique» se convirtió en un edificio implantado entre medianeras que ofreció, a pesar de su pequeño tamaño, riqueza espacial en el diseño de su imagen, con una gran carga de originalidad en el proyecto.

“Participamos de ese maravilloso proceso que es concebir una idea y construirla”.

Allá por febrero de 2017, Guillermo Bértoli lo contaría así: *«Nos encanta lo que hacemos porque participamos de ese maravilloso proceso que es concebir una idea y construirla, uniendo en ella nuestros objetivos estratégicos, el alto impacto, la innovación y la singularidad de los servicios, pero siempre enriquecidos con detalles que marcan diferencias y generan la identidad buscada para que el proyecto sea original y único”*. [41]

Oscar aportaría algunos detalles del décimo tercer emprendimiento de la empresa: *«El edificio Aires de Mitre nació con el desafío de un proyecto en un lote de medidas mínimas y de cómo aplicar las características de diseño de la empresa al desarrollo. Al tener un lote con un frente pequeño de 10 metros y con pocas unidades para realizar nos surgió la idea de construir un espacio distintivo para vivir, contemporáneo, con materiales nobles, calidad en el diseño, atención en cada uno de los detalles, finos toques en la decoración, en definitiva un exclusivo edificio boutique”.*

Aparecía entonces, por primera vez, la palabra boutique, un término que todavía en esa época tenía mayormente una acepción mucho más reducida y específica en el lenguaje comercial (con el cual se denominaba, por lo general, a un comercio que vendía ropa preferiblemente de lujo, pero que le daba cierta categoría el sello «chic» de París, recordando que la palabra entró en francés con la forma «boticle», y que con la grafía actual empezó a ser nominado cualquier comercio). ¿Conclusión? El gran signo de interrogación de un edificio de los Bértoli en la modalidad boutique y en el límite mismo de las cuatro avenidas, despejó su enigma en muy poco tiempo, a pesar del alicaído contexto económico nacional.



Espacio Gourmet con un cielorraso artesanal en sus formas logrando un efecto sublime.

¿Cuál fue la estrella del proyecto? Una figura geométrica conocida como el cuadrado, cuyo invento data del año 3dC y se le lo atribuye a Apolonio de Tiana, un filósofo, matemático y místico griego de la escuela pitagórica. El cuadrado fue aplicado en varios lugares de la imagen externa como en la marquesina del Espacio Gourmet en la terraza, en los balcones, y también en las partes comunes del interior, en el piso del ascensor y en varios detalles decorativos. La imagen exterior se diseñó con movimientos de los volúmenes de los balcones piso por medio, con 3 “C” muy marcadas y continuadas con un sobre relieve en las medianeras que consintieron un tratamiento integral de la imagen de sus 4 caras.

41 Diario El Eco de Tandil el 9 de febrero de 2017.

Contemplar Aires de Mitre es aprehender la visión de un edificio donde todo su volumen está en color blanco tiza y solamente intervenido sutilmente con la baranda de los balcones de vidrio tonalizado en gris y el toque especial del pasamanos en color negro. Desde la Planta Baja se observa un conjunto de detalles que personalizan al edificio.

Sobre una medianera el revestimiento con placas con relieve de formas geométricas de exclusivo diseño en cemento de color blanco, muy decorativas que continúan en el interior del Lobby, integran sutilmente, el exterior con el interior.

Lo primero que se observa del edificio en la línea municipal, es un gran marco en color negro, flotado por una sutil línea de pastos en su base, que sostienen paneles autopartes de vidrio traslúcidos conteniendo la rampa de discapacitados y donde se ubica el número de calle del emprendimiento y que disimula la citada rampa.

Si continuamos con este recorrido visual, una vez ingresado al edificio lo primero que aparece es la obra original del artista Milo Lockett, una pintura con mucho color, típica del artista, de fuerte protagonismo y que no sólo engalana al Lobby con arte contemporáneo sino que funciona como un aporte del arte a la arquitectura. A ello se suma el aporte de color al Lobby, con un sillón en color celeste y dos puff en color negro. Un moderno ascensor conduce a los departamentos. El palier de recibimiento tiene la particularidad del color, esta vez el naranja, para indicar en el piso al que se accede.

Las unidades en semipisos tienen las mismas particularidades tecnológicas de los edificios anteriores en tanto confort interior, pero con la singularidad de la construcción con «doble pared» en el contra frente evitando los cambios térmicos que suceden en las paredes orientadas al sur. Un detalle, no menor para la época, fue la construcción en ladrillos comunes de las medianeras. Una modalidad que se fue perdiendo con el tiempo por los costos, pero que los Bértoli mantuvieron por cuestiones de calidad constructiva.

En el remate del edificio, sobre el piso 7, se encuentra el tradicional sitio de la firma, el Espacio Gourmet,





Imágenes con pinceladas del proyecto. Expansión social exterior y sector interior del Espacio Gourmet con detalles distinguidos, palier de los departamentos con color e interior del ascensor con la continuidad de los cuadrados.





“Construir es un arte con límites”.

César Pelli.

con un gran balcón en todo su frente y una extensión social muy decorada y con mucho color. El espacio reúne todos los elementos culinarios necesarios para desarrollar las experiencias de un chef. Se destaca el cielorraso por su trabajo artesanal de formas, logrando un efecto excepcional. Acompañan el espacio cuatro cuadros más de Lockett, con lo cual marca la continuidad del complemento artístico. La señalética fue en toda la obra un tema a destacar. La decoración con muchos aportes fue realizada por Adriana Tejerina, quien contribuyó con sus ideas a los detalles que generaron las atrayentes ambientaciones. Fueron muchos detalles que le confirieron la personalidad de boutique al edificio.

DESAFÍO CUMPLIDO

Tal lo dicho, Aires de Mitre planteó algunos desafíos a los Bértoli, y no sólo el que resulta obvio: la construcción de pocas unidades para comercializar, sino tal vez el más riesgoso: la generación de un emprendimiento ubicado en las perimetrales de la zona de confort. Y ya sabemos la tensión que expresa salirse de lo conocido y sobre todo cuando lo conocido es recurrentemente exitoso. A pesar de esta contingencia —o tal vez desafiando las reglas de la comodidad, de lo que per se funciona— los Bértoli nunca dejaron de aplicar una de las sentencias que van mucho más allá del lema que revela un slogan, sino que se enmarca en la esencia de una empresa su cultura empresarial, la cual podría traducirse en «distintas ubicaciones, un mismo concepto», el enunciado que exigía permanentemente a cada uno de los desarrollos inmobiliarios creados. Guillermo lo explica en estas palabras: *«Dar el máximo en nuestra tarea como ‘creadores de sitios para vivir’, construyendo espacios urbanos originales, más allá de la cuestión comercial. A este edificio una vez que se concibió el concepto, lo fuimos enriqueciendo con complementos o detalles que reforzaron la idea pretendida de una ‘Propuesta Boutique’. Una idea que permitió superar de alguna manera, los compromisos empresariales generados por su tamaño/tiempo y ubicación. Creemos que con nuestros límites de tamaño y lugar, que se tradujo en un estrés empresario, igualmente construimos un selecto edificio».*

Si como decía el arquitecto César Pelli *«construir es un arte con límites»*, lo que vendría para los Bértoli, lo que veremos en el capítulo siguiente, era lo que tal vez, ni en el territorio infinito y por lo mismo ilimitado de los sueños, el universo de la desmesura onírica, habían podido imaginar.

TESTIMONIO

ÁLVARO BOGA

INGENIERO CIVIL

Álvaro Boga, que trabajó en la empresa desde 2014 a 2017, tuvo a su cargo la dirección de obra de Aires de Mitre: «Ese edificio es un edificio chico pero con detalles estéticos de calidad, por eso se lo suele categorizar como un edificio boutique. El House, el hall de entrada y por donde se lo transite tiene un toque que lo diferencia. No sé si fue por haber trabajado allí, pero siento que fue uno de los más lindos que me gustó, sobre todo por cómo quedó el Club House. Entré a la empresa con la etapa de hormigón de Aires de Mitre casi en su último tramo, así que hice todo el cómputo de la obra de arquitectura. Dibujé algún plano de detalles que estaba faltando. Y si algo recuerdo de todas las reuniones de trabajo, en todas las charlas que se hacían, lo que se buscaba es algo que podría resumir en una palabra: la distinción».

**COMO ARQUITECTO DISEÑAS PARA EL PRESENTE,
CON CIERTO CONOCIMIENTO DEL PASADO,
PARA UN FUTURO QUE ES
ESENCIALMENTE DESCONOCIDO.**

ARQ. NORMAN FOSTER.

15

ALMA URBANA

Hay un libro que ya es un clásico y que el escritor Ricardo Piglia supo llevar hace muchos años a un curso para arquitectos que dictó en Buenos Aires: *La cultura de las ciudades,* del neoyorquino Lewis Mumford. Tomo dos fragmentos de la introducción de este libro apasionante que Mumford escribió en 1938 y que a su vez sirve como introducción a este capítulo, en el cual apelo al recurso de la enunciación de una entidad inmaterial (como el alma), esa abstracción que acompaña a los seres vivos.

Urbano Plaza, por todo lo que representa, trascendió su representación física de edificio. Está vívidamente en pie, late como el pulso del corazón de la ciudad en el que fue implantado.

Mumford, bajo la forma de un tratado histórico narró la evolución de los núcleos urbanos de la Edad Media hasta las megalópolis y el modelo de ciudad industrial, a la vez que propuso una forma de estructuración social alternativa basada en el propio territorio entendido como unidad viva. Había demarcado un proyecto de ciudad «a escala humana» vinculado de forma natural a su entorno.

Leamos: *«La ciudad, tal y como la encontramos en la historia, es el punto de máxima concentración del poder y la cultura de una comunidad. Es el lugar donde los rayos difusos de muchas y diferentes luces de la vida se unen en un solo haz, ganando así tanto en eficacia como en importancia social. (...) Las ciudades son producto del tiempo, son los moldes en los cuales las vidas de los hombres se han enfriado y congelado dando lugar, por medio del arte, a formas duraderas, a momentos que de otro modo se desvanecerían al morir y no dejarían tras de sí posibilidades de renovación o de mayor participación. En la ciudad el tiempo se hace visible. Los edificios, los monumentos y las vías públicas —más accesibles que los registros escritos, y más a la vista de grandes cantidades de hombres que las construcciones dispersas del campo— dejan una huella profunda incluso en la mente de los ignorantes o los indiferentes. Mediante el fenómeno material de la conservación, el*

Vista del Edificio desde la Plaza Independencia. Obra cumbre de los hermanos, por su tamaño, por la re definición de todos los servicios comunes que venían ofreciendo y por su vínculo con el arte en su máxima expresión.



Solar donde se fundaría el edificio Urbano Plaza, ubicado entre dos construcciones de la Empresa, Torre del Sol (2001) y Edificio Plaza (1996).



Brochure utilizado para la venta, comunicando las características novedosas del proyecto.



Valla escenográfica con un diseño gráfico aplicando el efecto en perspectiva para resaltar la fusión del Arte con la Arquitectura.



tiempo desafía al tiempo, choca contra el tiempo mismo: las costumbres y los valores pasan a través de los vivos, marcando el carácter propio de cada generación según los diferentes estratos de tiempo. Capa sobre capa, los tiempos pasados se conservan en la ciudad hasta que la vida misma parece finalmente amenazada de asfixia. Entonces, como acto de autodefensa, el hombre moderno inventa el museo».[42]

PERSERVERA Y CONSTRUIRÁS

Dos chicos miran un juguete que está al otro lado de la vidriera de la juguetería durante diecisiete años. La ñata contra el vidrio, para decirlo tangueramente. Dos chicos que durante esa larguísima transición de deseo y espera crecieron y se hicieron grandes y siguieron sus vidas. Todo cambió pero el juguete siguió estando allí. La imagen como metáfora describe el ritual de la perseverancia: los hermanos Bértoli habían descubierto aquel baldío legendario en 1993, mientras construían el Edificio Plaza. Supieron de inmediato del paraíso que se trataba, aunque detrás del tapial sólo se insinuara un desolado baldío. Llegar al acto de adquirir el solar fue tal vez la prueba de fuego más importante para la empresa, dado que se puso sobre la mesa un bien intangible escaso para los tiempos que corren: la constancia, la perseverancia, la paciencia.

Los Bértoli no podían saber a ciencia cierta allá por 1993 el lugar simbólico que habría de ocupar aquel lote impresionante en la historia de la empresa, pero ambos presentían —y de allí el empeño para que no se les escapara— que algo grande los esperaba. Ignoraban entonces la imponencia de un número: 7.900 metros cuadrados. Siete mil novecientos metros cuadrados habría de sumar el desarrollo inmobiliario más ambicioso, el más completo construido, el ícono tal vez insuperable de la empresa: Urbano Plaza. Si se hubieran dedicado al alpinismo, habría sido como escalar el Everest, el Aconcagua y el Himalaya, hacer cumbre, rozar el cielo con las manos, recuperar el aliento, y sentir que después de treinta años de lento pero constante ascenso y adrenalina plena la misión estaba cumplida.

Aunque no lo parezca frente a la mirada lineal que al contemplar una tierra yerma ve solamente un baldío, la cuestión generalmente nunca es así. Un baldío, aún descendido a esa categoría o, con más razón, por haber llegado a esta situación de intemperie y aridez, contiene una historia, la cual, por regla general, incluye una o más frustraciones. El terreno frente a la Plaza Independencia, ubicado en la casi exacta mitad de cuadra, flanqueado por «Las Calas» de un lado y el «Edificio Plaza» del otro, como si lo hubieran estado esperando, era un baldío con historia.

El lote había sido adquirido en la década del 70 por un numeroso grupo de personas de nuestra ciudad representados a través de la Cooperativa de Consumo y Vivienda Limitada (Coopevendia), que se había conformado en esa época con la intención de construir un edificio. Cuenta alguno de sus integrantes que buscaron una línea de crédito hipotecario y por eso cedieron la propiedad a la Federación de Diarios y Revistas de la provincia de Buenos Aires. El resto es el resultado previsible de la máquina de impedir: el crédito nunca se concretó y los miembros de la cooperativa quedaron involucrados por mucho tiempo en interminables vericuetos legales. A lo único que ya aspiraban tras el fracaso era ver cómo les iban a restituir las partes que les correspondían.

Los Bértoli, entonces, encontraron un puente de naturaleza comercial para dar el primer paso hacia el lote. En 1993 firmaron con Coopevendia un comodato de uso del baldío, de una franja de 4 metros lindante al predio donde estaban desarrollando el Edificio Plaza; necesitaban de ese espacio para los procesos de las tareas propias de la ejecución de la obra. Conviene a los efectos del relato describir el contexto y el entorno del lugar: entre 1993 y 1995 el país vivía la maravilla artificial, pero maravilla al fin, de la ecuación 1 peso = 1 dólar, pero se construía muy poco y la cuadra lateral este de la Plaza Independencia, esto es Chacabuco al 500, no era ni por asomo lo que es hoy. Si rastreamos en nuestra memoria visual veremos la fachada de la Universidad Nacional del Centro en una esquina, un edificio de departamentos de pocos pisos al lado, el Edificio Plaza que comenzaba su construcción, dos casas señoriales y el resto eran viviendas depreciadas muy antiguas o terrenos baldíos. Eso era todo: el paisaje de una cuadra estratégicamente importantísima pero subvaluada, dejada de lado, una calle que es uno de los brazos de la plaza principal y que simplemente había perdido valor inmobiliario y se debatía en torno a polémicas viales sin mucho sustento, como el ya mencionado debate si debía conservador o no la doble mano que años después perdería para siempre. Cuenta Guillermo: «Indudablemente para alguien que se dedicaba a desarrollar emprendimientos inmobiliarios como nosotros, este terreno era excepcional, único, reunía todos los atributos, amplio frente, importante fondo y sobre todo 'ubicación', frente a la plaza principal de la ciudad».

Día a día, durante 12 años, desde que iniciaron el Edificio Plaza, en diciembre del 93, construyeron y culminaron Torre del Sol, en abril de 2001, y se retiraban de la oficina ubicada en el mismo Edificio Plaza para trasladarse al estudio actual, los hermanos contemplaron ese baldío extraordinario como se mira a una mujer prohibida, o a un tesoro incalculable, una quimera altiva y lejana, pero nunca cedieron la aspiración de adquirirlo.

En pleno uso del comodato, en 1995 apareció la Federación de Diarios y Revistas de Buenos Aires con documentación de dominio del lote. Argumentaron su titularidad pero la gestión se diluyó en el aire y en breve tiempo ya que iba a ser una de las muchas federaciones de diarios y revistas del país que quebrarían por el contexto económico, para ser adquirida por el Sindicato de Diarios y Revistas de Capital Federal. Este gremio era lo que se llama un nuevo interlocutor en escena con quienes los Bértoli comenzaron a presentar propuestas económicas basadas en valuaciones de inmobiliarias locales para la compra del terreno. La respuesta fue, precisamente, el silencio. No recibieron señales posibles que insinuaran voluntad para vender, a pesar de la permanente insistencia que produjeron durante por mucho tiempo.

Todo fue inútil, hasta que una primavera de 2012 los hermanos recibieron en su oficina a tres señores de aspecto muy formales, pero con una marca registrada

42 Mumford, Lewis. La cultura de las ciudades, Pepitas Ediciones, 2017.

en el orillo: el clásico *fisic du rol* de hombres que pertenecen a la fauna de la corporación política, y a una muy específica e indisimulable: la sindical. No hubo que practicarles una resonancia para darse cuenta de la ajenidad de origen y de la actividad que desempeñaban: no eran gente de Tandil, uno era político —hoy actual senador por la provincia de Buenos Aires— y los otros dos gremialistas, el secretario y el tesorero del Sindicato de Diarios y Revistas de Capital Federal, y venían con toda la intención de hacer negocios. La sorpresa fue mayúscula cuando pusieron sobre la mesa la oferta de venta del preciado baldío.

La puerta, por vez primera, parecía abrirse y del otro lado se revelaba la posibilidad de concretar la operación. Pragmáticos al fin, el trío poseedor de la representación del lote planteó una serie de condiciones que serían muy negociadas, consensuadas y aceptadas en poco tiempo. Tras la firma del boleto de compraventa, el tiempo que transcurrió hasta la firma de la escritura fue el que demandó la solución de algunos trámites legales que todavía existían con la cooperativa de origen, Coopevendia, y el vendedor. Pero el acontecimiento estaba consumado: casi diecisiete años después, el lote era de los Bértoli. La noticia, como no podía ser de otra manera, causó gran revuelo en los medios.

El sitio web El Diario de Tandil.com señaló una sintética descripción del lugar. Con este fragmento que utilizamos como síntesis: *«El terreno frente a la Plaza Independencia, infecundo desde hace tantos años, pronto comenzará a despertar de su larguísimo letargo. Su vecina la Torre del Sol se yergue en Chacabuco 440, aunque es más conocida como Edificio Las Calas, en referencia a las dos enormes flores de acero que el escultor Alejo Azcue creo para la firma Bértoli y que custodian la puerta de entrada. Desde esta Torre se puede apreciar cómo crece el pasto entre las grietas de cemento de lo que fuera en la década del 30, la estación de servicio Independencia».*[43]



Vista nocturna a la ciudad desde un balcón terraza del Edifico.

El último tramo de salida del laberinto de las engorrosas gestiones que realizó la empresa en busca de resolver conflictos ajenos, siempre contemporizando posiciones para unificar a las partes involucradas —el Sindicato y Coopevendia—, fue realmente arduo, y obviamente tuvo el propósito de liberar los problemas legales que les permitieran terminar la compraventa y escriturar a su nombre. La buena voluntad de todas las partes facilitó el gran objetivo. Aquel final anhelado tras tantos años de espera sin desesperanza, los Bértoli habrán de recordarlo así: *«La satisfacción fue inmensa por el resultado obtenido, habíamos insistido tantas veces, lo habíamos soñado, pero nunca habíamos renunciado al propósito. Fue para nosotros un gran premio a la perseverancia que fortaleció nuestros valores».*

LA CUADRA SOÑADA

Tal vez lo más inexplicable, por el valor de su ubicación y el tesoro de sus medidas, fue que ese lote de calle Chacabuco, lindante a la plaza mayor, se haya mantenido petrificado en su desolación durante tanto tiempo, aún si tomamos en cuenta los sueños rotos de quienes allí intentaron hacer algo por el techo propio. Lo cierto es que lo que para el pensamiento oficial del mundo era un baldío se trataba en realidad de un lote Premium, por muchas características a saber: el lugar y sus medidas de frente y fondo.

La ubicación era espléndida para cualquiera, pero muy especialmente para las pretensiones de los Bértoli: enclavado en el corazón del centro cívico, cultural y comercial, de cara a la Plaza Independencia, plaza principal e histórica de la ciudad, sobre una calle que interpretaban perfectamente, una zona conocida al milímetro por la empresa que había desarrollado dos emprendimientos muy novedosos y, lo que resultaba muy curioso precisamente por la ubicación, en una cuadra sin comercios, sólo oficinas, muy cercana al centro comercial, que lo situaba todavía como una zona residencial. Era el lote perfecto que la empresa había idealizado y esperado por mucho tiempo, porque poseía las máximas cualidades comerciales por su ubicación.

Oscar y Guillermo lo pensaban así: *«Sabíamos que el lugar nos contribuiría y mucho para la comercialización del desarrollo inmobiliario porque iba a amplificar el atractivo por las comodidades que brindaban sus particularidades externas de la plaza en su frente y la cercanía al centro comercial. Pero también a la hora de mirar la inversión, sabíamos que sería determinante tanto para la apreciación de la propiedad del que la usaría para vivir como para la renta del inversor».*

Era un terreno que además de sus vistas excepcionales del fondo de la serranía tandilense, habría de enmarcar al verde de la plaza y los cambiantes colores de sus añejos tilos. La otra cuestión superlativa era el amplio frente y sobretodo la gran superficie, que obligaba a aplicar al máximo las capacidades de la empresa para desarrollar un excelente proyecto apalancado por las virtudes del lugar. El terreno tenía una forma de «T» con un frente de 19,50 metros x 65 metros de fondo, más dos espacios que conformarían la «T», de 16 metros x 21 y 11 metros por 21 aproximadamente, que sumaban una superficie total de 1.862 m^2 y que permitió aplicar la máxima densidad permitida.

Cuando finalmente se compró el lote, lo primero que se hizo fue buscarle el nombre. Tras varias intentonas el definitivo surgió como una simbiosis entre la pulsión de la ciudad (lo «urbano») y la ubicación del paisaje inmediato que lo embellecía y le daba un plus de valor: la «plaza».

43 El Diario de Tandil.com, 18 de abril de 2013.

INTERPRETAR UN PROYECTO

Como en ninguno de los desarrollos inmobiliarios anteriores, Urbano Plaza entró a tallar en la consideración pública a través de la prensa, en publicaciones más o menos especializadas, sobre todo en lo atinente al proyecto como significante. Hay un par de descripciones narrativamente bien trabajadas que modelan desde la óptica de la génesis del proyecto en gabinete los procesos necesarios para llegar al producto final de un desarrollo inmobiliario. Estos textos de alguna manera sintetizan eso que los Bértoli han experimentado desde que empezaron a gestionar la labor de construir espacios urbanos.

Una mirada, de la cual rescatamos algunos fragmentos, fue publicada en la revista Summa: *«Proyecto puede significar cosas muy distintas según quien lo defina. Para un futuro usuario, un proyecto de vivienda colectiva, implica el lugar que será su hogar. Para un inversor, el proyecto está basado en el rendimiento económico. Para los obreros, será su trabajo por unos meses. Para un arquitecto, la oportunidad de desplegar propuestas espaciales, experimentar materialidades y*



Frase institucional que acompaña desde los inicios a Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.

"La satisfacción fue inmensa por el resultado obtenido, habíamos insistido tantas veces, lo habíamos soñado, pero nunca habíamos renunciado al propósito. Fue para nosotros un gran premio a la perseverancia que fortaleció nuestros valores".

actuar sobre la ciudad. Desde luego, estas definiciones no necesariamente son congruentes entre sí. Con frecuencia el arquitecto puede terminar convirtiéndose en una especie de mediador entre el inversor, interesado en maximizar la relación costo/beneficio de su capital; el usuario, preocupado por las terminaciones de su departamento y la terminación de la obra para poder mudarse; de las tareas de los que construyen el edificio; y la de sus propias aspiraciones y deseos con respecto a las cualidades del proyecto. Durante ese tiempo conviven entre las medianeras del lote ideas muy disímiles y opiniones a veces encontradas sobre lo que se está haciendo...». [44]

Esta descripción refleja literalmente lo que acontecía a diario en la empresa durante los procesos de crear un emprendimiento y completarlo. Las idas y vueltas, los diferentes intereses en pugna según se mire desde el punto de vista del cliente (dar más, mejorar lo que se entregaba), de la rentabilidad (gastar menos y eficiencia en los gastos), de la arquitectura (materializar un proyecto innovador) y de las formas de plasmar con los obreros las tareas necesarias en la ejecución (administración y control de la construcción), pero con el detalle de que todos los jugadores, con sus ideas disímiles, opiniones encontradas, discusiones de conceptos y estrategias sobre lo que se estaba creando y ejecutando, desarrollaran sus pensamientos en un solo lugar físico, la empresa, lo que habría de facilitar considerablemente los consensos para la creación del proyecto y el resultado final.

La otra descripción se publicó en un editorial, también de la revista *Summa.* Fue un artículo realizado por Martín Di Peco, que puntualizó al proyecto de una manera más contenedora. *«El Proyecto como invención desarrolla un recorrido desde las ideas preliminares hasta su concreción material, mutando o reformulándose a medida que avanza su resolución. En algunos casos con correcciones sutiles, y en otros con movimientos drásticos. Si bien permanece únicamente visible al momento compositivo final, los distintos movimientos que conforman el proceso de diseño arrojan luz sobre el edificio efectivamente concretado. Esta idea de proyecto como coreografía describe la arquitectura como una serie de movimientos o desplazamientos en su forma, ordenados a través del tiempo, produciendo un efecto plástico y rescatando a la vez la importancia de las ideas que quedaron en el camino».* [45]

44 Revista Summa Nº 148 «Medianeras mediantes. ¿Cuánta convivencia entra en tu lote?».

45 Revista Suma Nº 152

Vista lateral del edificio.





Esta descripción cristalizó acabadamente la dimensión de las mutaciones y reformulaciones a la idea inicial del emprendimiento que va sucediendo en el transcurso del proceso de obra hasta su concreción definitiva (entrega del desarrollo inmobiliario), pretendiendo perfeccionar el proyecto hasta el último detalle, que también se ve facilitada por integrar a todos los protagonistas del proyecto en un mismo espacio físico.

LA OPORTUNIDAD DEL MEJOR LUGAR

¿Cuál era la total y absoluta certeza que poseían los Bértoli en ese momento? Que tenían la gran oportunidad de hacer algo que nunca se había hecho y disponían, sin duda, del mejor lugar. Un terreno con factibilidad para desarrollar un nuevo emprendimiento inmobiliario de edificios en PH dentro de la zonas de confort que contaba, además de su extraordinaria ubicación, con las máximas posibilidades para construir, primero por la densidad habitacional permitida reglamentariamente por el PDT y segundo por la generosa superficie de terreno que gozaba para un frente de casi 20 metros.

Como si estuvieran frente al papel en blanco y con una gran idea en mente y lista para ser escrita, los tiempos de creación de este proyecto serían momentos donde los Bértoli expresaban un entusiasmo tal vez no inédito, pero si único frente a esa posibilidad que revelan las vísperas de lo que surge como algo distinto, de lo que una vez hecho no volverá a repetirse. A fin de que el relato fluya en el momento histórico donde estamos, conviene dejarles la palabra a los autores de la maravilla.

«Estábamos convencidos que este proyecto tenía que exhibir de nosotros el máximo de nuestras posibilidades —dicen los Bértoli—. Sabíamos que la arquitectura que íbamos a crear respondería a las preguntas que nuestros tiempos nos hacían. En ese momento, para nosotros, la construcción de un edificio en ese lugar, la plaza principal de la ciudad, podía ser la respuesta del deseo de muchos tandilenses con posibilidades económicas de vivir cómodamente en un buen departamento frente a la plaza, distinguido, moderno y con diferenciales en sus prestaciones funcionales que fueran de vanguardia, que le permitieran vivir de forma muy confortable. Un edificio nunca hecho en nuestra ciudad.

«Apostamos por esta presunción que estuvo basada en muchas charlas con clientes y amigos, que compartían este deseo, que obviamente no quería decir que fuera una demanda concreta. Era nuestra 'oportunidad' de aprovechar el 'mejor lugar'.

«Para satisfacer esta demanda necesitamos buscar nuevas alternativas, crecer en innovación, esforzarnos en el pensamiento creativo. Sentíamos que no podíamos hacer lo mismo de una mejor manera, por más que hasta ese momento la estrategia nos había funcionado bien. Esta vez, por el sitio y por la idea, estábamos convencidos de que no sería suficiente, que se necesitaría mucho más, un plus. Para alcanzarlo, tendríamos que lograr 'redefinir' todas nuestras ideas que habían sido exitosas por mucho tiempo.

«Debimos reconvertir en valor superlativo la interacción de la arquitectura con los amenities, la tecnología y el arte, lograr un proyecto que integrara estas funcionalidades y que generara en cada una de ellas, un plus con respecto a las que veníamos ofreciendo, que transformara al emprendimiento en algo distintivo en nuestra ciudad.

«Para ello, además de la arquitectura en sí, los amenities debían ser Premium, la tecnología que incorporamos de vanguardia, hubo que asegurar la calidad con una eficiente aplicación de la Norma ISO 9001, que pudimos agregar un plus en los detalles de las terminaciones aplicando nuevamente el concepto Quality Collection, donde sumamos nuevos y ventajosos servicios para los propietarios y que el arte que veníamos incorporando tuviera un plus, donde fuimos por más para emocionar y llegar al alma, al sentir del que lo habita. Si lográbamos la emoción de los futuros propietarios por lo que recibían y la experiencia les había sido placentera, ese sería nuestro premio al intento.

«Sin duda que la estrategia para lograrlo no fue senci-

La cuadra soñada. Tres edificios que marcarían etapas disruptivas en la vida de la Empresa. La llegada a la Plaza a través del Edificio Plaza (1996), la construcción de un ícono de la época, Torre del Sol (2001) y su máxima construcción realizada, Urbano Plaza (2018).

lla, pero contábamos en nuestras oficinas con un numeroso equipo interdisciplinario de trabajo de catorce personas, diez profesionales de la arquitectura y de la ingeniería, un abogado, dos licenciadas en administración y la secretaria administrativa, que se habían incorporado mayormente en los últimos años con el inicio de la segunda ola. El desafío estaba arriba de nuestra mesa de trabajo. Tratamos, consensuamos y definimos en equipo algunas ideas principales para el ADN del proyecto, que fueron plasmadas posteriormente en el desarrollo inmobiliario. Todas evolucionaron lo que veníamos realizando», cuentan Oscar y Guillermo.

ALTA GAMA

La primera determinación que se tomó fue tal vez la más importante, pues esa decisión definía (por exclusión) otras cuestiones vitales del proyecto, tanto en lo edilicio como en lo estético y también en lo económico. Sigamos con el relato de los hermanos: «Nuestra primera decisión fue definir que el proyecto fuera un edificio de alta gama, netamente residencial. Fue una enunciación comercialmente fuerte porque prescindimos de la excelente oportunidad de disponer de valiosos locales comerciales en su planta baja en una magnífica ubicación, como lo habíamos planteado en anteriores emprendimientos (Edificio Plaza, Solar de Pinto, Torre Mitre, Torre Vistasur, Santamarina, entre otros).

«Nuestra convicción se basó en una presunción: la de que no podían convivir los locales comerciales con las viviendas, porque lo lucrativo podría opacar el efecto residencial con exclusividad que buscábamos para el edificio que imaginábamos.

«Otra decisión que conformaría la tipología del proyecto sería la disposición de construir dos edificios separados: por delante departamentos de 3 dormitorios y por detrás departamentos de 2 dormitorios, ligados uno al otro por una de sus caras, invisible a la vista, con la virtud de que ambos tuvieran la exclusividad de semipisos. Sólo se vincularían por la Terraza y la Planta Baja. Resolvimos de esta manera, a pesar de su costo, para mejorar la privacidad del residente de cada uno de los pisos, porque entendimos necesario para el emprendimiento que ofrecíamos.

«Nuestra tercera decisión sería 'redefinir' el concepto de la Planta Baja con departamentos o locales que veníamos construyendo normalmente, a Planta Baja libre, limitando el área cubierta de la Planta Baja del edificio a sólo el uso como espacio común, con su perímetro vidriado para incorporar en sus visuales al verde de la plaza.

«Nuevamente tomamos otra definición comercialmente valiente porque no sólo descartamos la posibilidad de oficinas/locales comerciales al hacerlo netamente residencial, sino que también no aprovechamos la posibilidad de construir unidades habitacionales en Planta Baja que redituarían al emprendimiento.

«Nuestra certidumbre surgía como una necesidad a la envergadura del edificio y también para lograr un efecto de impacto con el Lobby que lo realzara y aumentara su atractivo. Iba a ser la primera vez que un edificio tendría estas características en la ciudad. La otra decisión importante que pudimos confirmar posteriormente al pago de una 'plusvalía' a la Municipalidad de Tandil por excepción reglamentaria, fue que el conjunto de amenidades principales se ubicaran en la Terraza del edificio en lugar de la Planta Baja.

"Estábamos convencidos que este proyecto tenía que exhibir de nosotros el máximo de nuestras posibilidades".

«Habíamos adoptado la solución del Espacio Gourmet en Planta Baja sólo en dos edificios de nuestra autoría, Alem Suites e Yrigoyen Plaza, como respuesta a no restar la posibilidad de construcción de departamentos en el último piso permitido, asegurando el cumplimiento de la reglamentación por altura máxima vigente desde 2007.

«Realmente el Espacio Gourmet en la Planta Baja había funcionado muy bien en estos dos casos, las experiencias eran positivas, pero en este edificio debía concebirse en la terraza porque el proyecto perseguía aprovechar la claridad espacial que brindaba la ubicación (frente a una plaza) del emprendimiento y las excelentes visuales panorámicas que brindaba la altura a las sierras de nuestra ciudad. Era una reglamentación muy cuestionable que sí permitía la construcción fuera del límite máximo de altura a los espacios comunes no habitables como la Sala de Máquinas de ascensores y tanques de agua de reserva, la sala de Ablandadores, Depósitos y Lavaderos y no al espacio común de una amenidad como el Espacio Gourmet que sólo tendría el beneficio del uso de los propietarios.

«Presentamos oficialmente a la Municipalidad la posibilidad de construir el Espacio Gourmet y el Gimnasio en la Terraza en vez de ubicarlo en la Planta Baja, ajustándonos a la reglamentación de excepciones vigente pagando un Impuesto Municipal que grava el aumento de valor del inmueble: la 'plusvalía'. No solicitamos más m^2, ni más altura de las permitidas reglamentariamente, sólo pedimos compartir en la planta de la Terraza, los servicios comunes de la Sala de Máquinas de ascensores y tanques de agua de reserva con las amenidades del Espacio Gourmet y el Gimnasio. Demoró unos meses para cumplimentar los pasos administrativos, pero finalmente fue tratada en comisión y luego aprobada en el Concejo Deliberante. Nuestra alegría fue inmensa porque el proyecto con esta aprobación, cambiaba radicalmente.

«Liberamos la Planta Baja de estas amenidades y las ubicamos en la Terraza, habilitando un remate a definir que seguramente gozaría de espectacularidad por las vistas escenográficas que nos brindaba nuestra ciudad. Otra medida fue 'redefinir' las amenidades con un concepto más amplio, mejorando las que habíamos ofrecido en los últimos emprendimientos y sumando nuevas, e incorporar nuevos y prácticos servicios utilizables para el propietario, con la ponderación de facilitar quehaceres u ofrecer soluciones a tareas o actividades que se presentarían todos los días, acrecentando las comodidades de vivir.

"Para alcanzarlo, tendríamos que «redefinir» todas nuestras ideas que habían sido exitosas por mucho tiempo".

«Y por último quedaba 'redefinir' el arte, ya no como un complemento de la arquitectura, tal como siempre había estado vinculado en nuestros emprendimientos, sino con una concepción nueva, más protagonista, más presente, mancomunada con la arquitectura. Un arte que recorrió todo el edificio estimulando emociones a quien lo transite y a la vez, le incorporó un valor intrínseco económico de patrimonio cultural que lo enalteció como edificio.

«Desarrollamos un edificio de departamentos Premium cuyo diseño se fundó en un especial esmero en los detalles con el fin de componer una multiplicidad de estímulos fusionando arquitectura, arte y confort. Establecimos la estrategia sintéticamente en un enunciado: 'Fusión de arte, arquitectura y buen vivir'.

«De forma paulatina generamos los primeros esbozos del proyecto que fueron moldeando y consolidando



estas proposiciones porque compartimos el momento con los inicios de la construcción de dos desarrollos inmobiliarios, Yrigoyen Plaza y Aires de Mitre, que necesitaban prioritariamente de nuestros tiempos.

«Resolvimos la singularidad de la volumetría del edificio, el atractivo de la imagen, con el complemento arquitectónico de escalonar con variación de proporciones las medidas del ancho y largo de los balcones terraza del frente, provocando en la volumetría del edificio un impacto visual heterogéneo, por su movimiento y ruptura de la simetría.

«El volumen principal de los departamentos tuvo efecto torre para despegarse de los edificios vecinos, pero para poder cumplir con las disposiciones reglamentarias del PDT, que exigían que no podrían existir frentes abiertos, diseñamos que la pared del estar/comedor de los departamentos de 2 dormitorios se apoyara en la medianera y cerrara el frente. El remate de la volumetría fue el área para desarrollar los amenities Premium.

«Ubicamos en el piso 10 el Espacio Gourmet y el Gimnasio Indoor en aproximadamente 400 m² de servicios cubiertos, una piscina con borde infinito al frente con deck y minipiscina y un solárium en la planta alta. Compartirían más de 600 m² de superficies recreativas. En la base generamos una planta baja de 615 m² de superficie cubierta, de gran altura, para el Lobby de ambos edificios y vidriada en todo su perímetro.

«Una Planta Baja diseñada para vivir experiencias estimulantes que enriquecimos con dos espejos de agua, uno sobre la línea municipal bajo la escalera de acceso y otro interno en un gran Patio Relax al aire libre, con una obra escultórica dentro del espejo de agua, acompañada con estímulos visuales y auditivos generados por el agua en movimiento.

«Los accesos vehiculares, ubicados en ambos laterales del edificio, los tratamos por primera vez con sentido de circulación, por un lado se ingresaría y por otro se saldría, facilitando el movimiento de los vehículos que podrían movilizarse en una sola dirección. El proyecto se completó con un subsuelo para bauleras, el Laundry, depósitos para basura, locker para personal y cocheras».

En suma y para concluir: la composición total del edificio consistió de 9 pisos de departamentos, 18 de 3 dormitorios al frente, 18 de 2 dormitorios al contrafrente; Espacio Gourmet, Gimnasio, Espacio Social y Piscina en el Piso 10; Solárium en el Piso 11; 32 bauleras, 1 Laundry, 2 Box de residuos, 1 Locker de personal, 1 bicicletero, 1 Sala para Grupo Electrógeno y 33 cocheras en Subsuelo; Lobby y 35 Estacionamientos en PB, completarían 7.400 m² de superficie cubierta.



Urbano Plaza, una obra monocolor en blanco donde su identidad fue creada a través del escalonamiento de sus balcones terrazas que provocan rotura en las simetrías y forman el complemento arquitectónico.

Escalera curva auto portante con escalones en madera de roble que une la PB con el primer piso, diseñada muy etérea en su estética, que complementa a la perfección el diseño de la Planta Baja.



La escalera como actor protagónico para destacar el acceso al Edificio diseñada esta vez, con escalones flotantes de granito gris con la novedad de transparencias a un espejo de agua.



Acceso al Lobby del Edificio de gran impacto, provocado por la intervención de las dos cajas de ascensores revestidas con murales artísticos y espejos fragmentados, el sillón circular de cuero blanco y la importante lámpara de hojas acrílicas traslúcidas.

LA EJECUCIÓN: El EQUIPO IDEAL

Naturalmente, este emprendimiento por su tamaño, por la cantidad de cualidades que ofreció, produjo en comparación con los que los Bértoli habían construido, los mayores desafíos en materialización de un diseño arquitectónico.

La ejecución, es decir ese proceso donde se hace realidad lo planificado en gabinete, la definitoria, donde debió aparecer la aptitud y actitud, sumada a la experiencia para lograr el objetivo propuesto, durante los 30 años de la empresa, había pasado por muchas etapas. Cada una de estas etapas se cumplieron con sus debidas improntas, pero siempre se había trabajado en equipo, aún en el núcleo vital que componían los hermanos: siempre habían sido un equipo de sólo dos profesionales y nada más que dos, intercambiándose la batuta que hacía sonar en perfecta armonía todos los instrumentos de la orquesta.

Resaltar la importancia del equipo de trabajo (y del trabajo en equipo) es una obsesión de los Bértoli. Están sinceramente convencidos de que gran parte de la permanencia y superación en las tres décadas de esta compleja tarea de ver y comprar un lote, imaginar un edificio, consumar su construcción y concluirlo con un éxito comercial suficiente que valga como motivación para proseguir con otro nuevo proyecto, es producto del «pulso en la gestión» y de la idoneidad en «la ejecución» que fueron adquiriendo a través del tiempo, durante los procesos constructivos de todos los emprendimiento. Los hermanos entienden como «la ejecución» a todo lo necesario para que una idea se transforme en realidad. Este pulso en la gestión, esta «disciplina en la ejecución», es una de las claves que permite entender una vigencia exitosa durante tanto tiempo, a pesar de los barquinazos propios de todos los ciclos económicos que debieron sobrellevar.

De allí entonces la profunda valoración que realizan sobre el grupo de personas que se fueron sumando en cada etapa al equipo de trabajo, porque cada uno de ellos sería el encargado de materializar la idea con disciplina en la ejecución, dentro de los límites de costos establecidos de antemano, con organización, control y tiempos que cumplir. Sin duda la tarea más desgastante.

Las primeras incorporaciones de un técnico y un administrativo para colaborar fueron integrados durante la primera década y se mantuvo así hasta los inicios del Edificio El Mirador, en el año 2005. Con el comienzo de la primera ola se sumaron varios profesionales acompañando el crecimiento de esta etapa, donde se formó la base de un equipo multidisciplinario que llegaría en 2013 a lo que la empresa entiende como «el equipo ideal». Esta etapa coincidió con la segunda ola,

Vista nocturna del Lobby sector acceso a las unidades de dos dormitorios, equipado con un gran sillón de cuero negro, mesas de diseño en madera laqueada y lámparas de pie realizadas en resina.



Parte central del Lobby de más de 600 m² de planta libre.



más precisamente con el lanzamiento de Urbano Plaza. Fueron tiempos donde abundó la adrenalina, resultado de la preparación con intensa dedicación de varios proyectos innovadores al mismo tiempo.

Fueron también momentos únicos de la empresa, porque afloró el entusiasmo compartido del equipo por alcanzar las metas. Contagio de pasión. Durante el año 2013 se incorporaron nuevos profesionales para colaborar, quienes se sumaron al grupo base con planes concretos y desafiantes. Así se constituyó un equipo interdisciplinario de trabajo de 14 personas para ejecutar y llevar adelante las tres obras en que la empresa estaba comprometida. Se produjo una sinergia inolvidable en el equipo, la cual se mantendría por muchos años.

A la hora de repasar aquellos días intensos donde el equipo ideal colocaba los cimientos y hacía crecer lo que hoy son edificios emblemáticos para Tandil, los Bértoli lo recuerdan así: «Nos dimos cuenta que contábamos con un buen equipo de jóvenes profesionales de diversos perfiles académicos que no necesitaban motivación para potenciar sus talentos, por sí solos, mostraban la actitud de participar con ideas. Era un equipo que tuvo sus roles bien definidos y los espacios en que actuaban, que tomaron decisiones y llevaron eficientemente los avances de las obras con inmensa responsabilidad.

«Les dimos autonomía con límites dentro de procesos flexibles que intentamos instrumentar a través del orden que implicaba el seguimiento de la Norma ISO 9001. Los resultados no sólo aparecieron rápidamente, sino que se mantuvieron hasta las culminaciones de cada uno de los tres emprendimientos desarrollados durante la segunda ola de crecimiento, Aires de Mitre, Yrigoyen Plaza y Urbano Plaza.

«Formamos durante más de 5 años un equipo ideal para gestionar multiplicidad de tareas de desarrollos inmobiliarios, no sólo por sus aptitudes profesionales y actitudes para obtener los resultados conseguidos, sino por su parte humana, tan necesaria en las exigencias límites que nos proponen periódicamente la ejecución de las obras, como en la convivencia de todos los días. Fue un equipo que guardamos en nuestra mochila de recuerdos, como parte valiosa de nuestra historia».

TRIBUTO A LA MANO DE OBRA DESCONOCIDA

Hay algunas similitudes entre los libros y los edificios. Al menos, entre quienes lo hacen. Cuando un libro finalmente sale de la imprenta y llega a la estantería de la librería, el autor sabe que en ese producto llamado libro hay muchas más cosas que su nombre en la tapa. O que el título del libro. Están desde las manos invisibles que procuraron su materia prima (las tintas, el papel), está el diseñador que le dio una forma y una estética, está, aunque muchas editoriales no lo consignen en sus créditos el nombre de la tipografía utilizada (generalmente esa tipografía, por ejemplo Garamond, lleva el nombre del tipógrafo o artista que la inventó). Está el imprentero, el sello editor, los editores que eligieron el texto, los correctores que lo limpiaron de errores ajustando el texto al estilo de la editorial, en fin, están, en ese flamante libro que espera al lector, todos los muchos actores que lo hicieron posible. El escritor mira su obra pero no puede de ninguna manera soslayar a los que participaron de ella.

A los arquitectos e ingenieros suele pasarles lo mismo. Leamos:

«A nosotros, como emprendedores de desarrollos inmobiliarios, siempre nos sucedió que nos parábamos frente a una obra terminada, la contemplábamos con la mirada perdida mientras nos pasaba la película abreviada en segundos, de la mayoría o por lo menos los más importantes procesos acontecidos durante más de 3 años de construcción. Siempre esos momentos los disfrutamos con mucho placer porque habíamos concluido nuestro compromiso.

«Mirábamos la obra como abstraídos, porque estábamos viendo no solo la estética del nacimiento de un nuevo emprendimiento, sino el 'contenido' que subyace dentro de él, del inmenso trabajo realizado por tanta cantidad de gente, muchos de ellos con reconocimiento por formar parte de nuestra administración, otros por habernos provisto de los materiales esenciales y sentirse parte, pero existe una gran cantidad de obreros sin reconocimiento que realmente con sus manos fueron co-constructores con todos nosotros de cada uno de nuestros proyectos. Obreros que han compartido con nosotros diariamente, y por mucho tiempo, responsabilidades y compromisos en la gran cantidad de tareas que se realizaban en la obra. Muchas conversaciones amigables, otras no tanto, para que se cumplan las metas con resultados en calidad y cantidad, hacían de la relación una comunión que se formaba producto de la continuidad de los tratos diarios».

Naturalmente los que hablan son Guillermo y Oscar, quienes como creadores de equipos, además de profesionales y de empresarios, saben muy bien el real valor que significa una sintonía fina con el factor humano, los trabajadores que tienen que poner «manos en la obra», esa nunca mejor lograda expresión del lenguaje coloquial que traduce la acción en el territorio, en lugar de los hechos, allí donde se definen las cosas. Y, cruel verdad, trabajo que generalmente no se ve; horas y horas de manos que entregan sus saberes y su laboriosidad por su naturaleza invisibilizada, tal como invisible es el cableado que instala el electricista, los caños que desliza el plomero, el ladrillo que coloca el albañil.

La construcción tiene sus propios rituales (momentos de alegría y asperezas propias de la rutina del trabajo que se liman en la comunión de los tradicionales asados «en obra», que con elementos precarios se elaboran comidas con sabores únicos y en donde todos (todos son todos) forman parte de un mismo equipo.

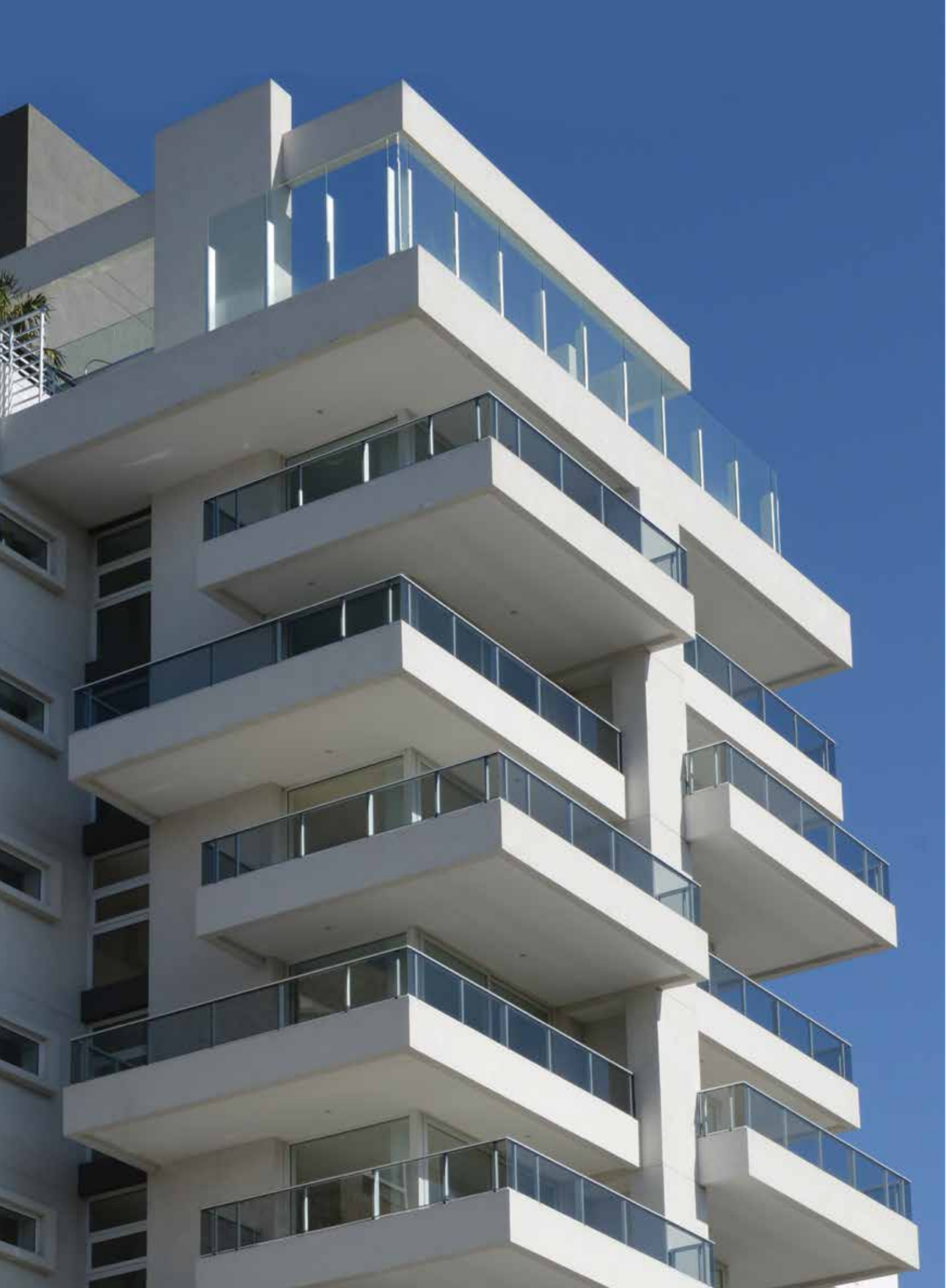
«Nuestro respeto permanente a la relación humana y al cumplimiento de las reglas de los contratos laborales nos permite tener en la actualidad el honor de seguir trabajando con muchas personas que nos han acompañado, aplicando su conocimiento del oficio, por más de dos décadas. Por todo esto queríamos hacer un homenaje, rendir un tributo, a tanta cantidad de personas que pasaron por cada una de las obras en estos 30 años y nos ayudaron con su trabajo a cristalizar nuestros sueños», dicen los Bértoli y un recorrido por las obras solventados en los testimonios de trabajadores que se aportan en este libro da cuenta de ello.

URBANO SE INSINÚA

En la primavera de 2013 apareció sobre la valla de obra el cartel de «Próximamente», talismán con que los Bértoli evaluaban las expectativas que se había generado en el público. La señalética llevó un diseño muy elaborado, comparado con los anteriores emprendimientos: presentó solo el nombre del futuro desarrollo en sociedad acompañado de dos bondades del proyecto, las vistas a la Plaza Independencia y las sierras desde un departamento y el placer de disfrutar una piscina en la altura.

Más que nunca, teniendo en cuenta la envergadura de la obra, nada quedó librado al azar. Se confeccionó el brochure prestando una gran dedicación al diseño gráfico y con detalles estratégicos en títulos y textos que comunicaron las características novedosas del proyecto y los beneficios que se obtendrían habitando el nuevo emprendimiento Premium. Aparecieron entonces algunas ideas fuerzas (síntesis de imágenes con frases) del nuevo desarrollo utilizadas para la comercialización: aludían a un renovado concepto de lo urbano; a la contemplación diaria de un espacio de arte, a la fusión del arte con la arquitectura y el buen vivir; a disfrutar del placer de las vistas a la plaza y a las sierras; a trasladarse del departamento al gimnasio cubierto; al Espacio Gourmet, como un lugar para el

“Este pulso en la gestión, esta «disciplina en la ejecución», es una de las claves que permite entender una vigencia exitosa durante tanto tiempo,”.



encuentro, pero también un sitio para deleitarse con el arte de cocinar. Abrevaba en las bondades de tomar sol en la terraza, de refrescarse en la piscina y relajarse en el hidromasaje. Y, por si hacía falta algo más; hacer gimnasia al aire libre.

Cuando el proyecto de Urbano Plaza fue presentado en sociedad, los Bértoli procuraron dominar la ansiedad y las enormes expectativas que los embargaban. Dado que conocían el terreno donde se manejaban y el mercado que habían creado y sostenido, y si bien estaban persuadidos de que el nuevo desarrollo contaba con el atributo de provocar el deseo del público al que iba dirigido, tenían en claro una obviedad pero también una inquietud: el costo no era el mismo al ofrecer las características de un edifico Premium como el que habían imaginado. Eran otras las superficies de las unidades, se habían agregado nuevos servicios comunes, con una Planta Baja libre y otras mejoras trascendentes que obviamente se habían traducido al precio. Es decir: se habían corrido de los estándares de venta que sabían que funcionaban para sus departamentos de 2 y 3 dormitorios. Habían elevado notoriamente la vara y llegado a este punto se preguntaban si Tandil estaba preparado para aceptar un edificio Premium con funcionalidades nunca probadas: piscina, solárium, gimnasio, Laundry, entre otras. ¿Era el momento para un salto de esta naturaleza? Habían apostado al máximo con calidad e innovación, pero la duda los acechaba. Más pronto que tarde pasaron de la gran ilusión al déjà vu eternamente argentino. Fueron de un inicio muy promisorio en las reservas de ventas a la desazón por las fluctuaciones de la economía que no habían percibido a pesar de la vasta experiencia acumulada. Entre el paréntesis que se abrió con la euforia inicial de una impresionante preventa a la pesadumbre frente al pánico devaluatorio habían transcurrido sólo cinco meses que malograron el esprínter formidable con que había arrancado el lanzamiento de Urbano. Y todo había ocurrido en esa transición tan breve como insospechada, desde las expectativas muy favorables de agosto/septiembre de 2013 a la inseguridad que paralizó a una parte de los clientes en enero/febrero de 2014.

Este viraje inesperado trastocó todo el panorama: en el auspicioso lanzamiento se habían completado todos los cupos, con reserva de palabra y precios estimados, y tenían clientes en espera por si no se formalizaba alguna reserva. La duda estaba resuelta: el público había aceptado la novedosa propuesta de Edificio Premium, quería participar y acompañaba el proyecto gestado. Todo indicaba que se iba a repetir lo sucedido en el Edificio Yrigoyen Plaza, que se habían ubicado la totalidad de las unidades ofrecidas en una sola semana. Pero ya se sabe que Dios propone y la anomia argentina dispone, amén de que diciembre es un mes difícil para nuestro país: fue en diciembre, cuando ya estaba completado el proyecto definitivo y en plena firma de los primeros boletos que sucedió lo impensado: aparecieron los cíclicos movimientos financieros de fines de año, con una devaluación aproximada de 30% ocurrida entre noviembre y enero que cambió todo el escenario y nubló el panorama: la claridad de los posibles compradores se enturbió a tal punto que los hizo dudar en proseguir con sus intenciones de pertenecer al nuevo emprendimiento.

«De tener todo asegurado pasamos por el temblor inflacionario y luego a concretar un gran porcentaje de las unidades necesarias para proseguir igualmente con el proyecto. A partir de esos meses el mercado inmobiliario se ralentizaría y no se volverían a vivir esos momentos maravillosos de explosión inmobiliaria, donde el público con posibilidades de ahorro apostaba tanto al ladrillo. Nos quedó un sabor amargo por no haber presentado a Urbano en sociedad un par de meses antes, pero esta realidad no sería tan distinta a lo que les ha sucedido a todos los que hemos emprendido desafíos en un país que la inestabilidad económica es la normalidad, por lo menos para nuestra generación», analiza Guillermo.

La percepción de la caída en la industria de la construcción sería corroborada por las estadísticas municipales: los metros cuadrados anuales de edificación multifamiliares presentados después de estos momentos descendieron bruscamente (en 2013, 130.000 m^2 a 2014, 38.000 m^2 anuales) y se mantendrían con niveles constantes hasta el 2020 incluido.

Efecto de los balcones terraza con la misma superficie en todos los casos pero que varían en las medidas ancho/largo, provocando volúmenes fragmentados en la imagen de la fachada.

Frente al nuevo escenario lo que quedaba era acomodarse a los cambios, un atributo de cuna de la empresa: la versatilidad para adaptarse a las nuevas circunstancias. De modo que se centraron en lo más significativo, en la oportunidad alcanzada de construir el mayor desarrollo inmobiliario de la firma, el proyecto soñado, el edificio Premium, que les habían posibilitado un grupo de tandilenses que seguía confiando en el proyecto a pesar de las eventualidades acontecidas. Entonces de allí en más quedaba lo mejor: empezar la construcción. Hubo que controlar la ansiedad. El inicio padeció algunos meses de espera mientras se trataba primero en comisión y después en el Concejo Deliberante la plusvalía (excepción al PDT abonando un impuesto a la mejora) que permitiría construir en la Terraza las amenidades más importantes del proyecto. El tiempo perdido estaba compensado, pues se había incorporado un gran valor al edificio. Una vez resuelta esta cuestión se presentaron los planos de obra formalmente y en junio se arrancó con los movimientos de tierra.

La magnitud de la obra impuso una extremada organización, a la medida, pues, del equipo ideal. Además de la obra en sí, era un desafío que si no se contaba con profesionales con entendimiento de lo que hacían y dispuestos a llevar adelante con compromiso las tareas, no se hubiera podido lograr en los tiempos previstos y con las exigencias comprometidas. El desarrollo de Urbano se sumó a los tiempos de construcción de otros dos edificios, Aires de Mitre e Yrigoyen Plaza.

Apoyada en la Norma ISO 9001 para sistematizar los procesos, unir las estrategias con los procesos de obra y la gente que las implementaría, resulta entendible comprender que aun así Urbano Plaza era «otra liga» en sí mismo: se iban a edificar 7.400 m^2 en los mismos tiempos que la empresa construiría Edificio Aires de Mitre, 1.556 m^2. Ergo: Urbano Plaza fue el examen final que puso a prueba la capacidad de ejecución del equipo de trabajo.

Lo que siguió fueron tres años de intensa concentración, con aciertos y errores, pero sin desviarse un milímetro del único objetivo posible: completar en el tiempo prometido el edificio soñado. Fue un día que nadie de los Bértoli ni de los integrantes de la empresa ni de los clientes y flamantes residentes olvidará: Urbano Plaza se inauguró el 28 de enero de 2018. El futuro había llegado. Apenas se reveló ante los ojos de los vecinos, Urbano Plaza se afirmó como un edificio disruptivo para el mercado de Tandil en todos sus componentes como también lo había sido en su momento Torre del Sol («Las Calas), 17 años antes. Fue tan disruptivo que por sus singularidades redefinió la forma de vivir en un edificio en PH en la ciudad.

LA VIDA COMO OBRA DE ARTE

Si bien es cierto que durante el Capítulo 11 nos extendimos largamente en la fusión entre arte y arquitectura, como una marca de identidad característica de toda la obra bertoliana, no podríamos dejar pasar esta cuestión justamente en el momento del relato donde nos encontramos, porque Urbano Plaza representa la summa máxima de este concepto.

Urbano respira arte desde la vereda del edificio –compuesta de un color diferente a la ortodoxia, intervenida con líneas horizontales sinuosas, artísticamente diseñadas— y las plantas de caña negra que engalanan los accesos al estacionamiento, hasta los lugares más recónditos. El arte es el ADN de Urbano Plaza, el símbolo estratégico más significativo del emprendimiento; es, por decirlo así, su imagen protagónica, de modo que conviene resaltar algunas cuestiones que significaron, como ya se ha dicho, no sólo una apuesta concreta en términos fácticos (la inversión dineraria en obras) sino en el concepto: que los residentes encontraran de alguna manera una vida que se viviera cotidianamente con el arte y entre el arte.

Para lograr este concepto, los Bértoli debieron repensar su propia interacción con el arte, es decir tuvieron que hacer algo distinto, algo que nunca habían hecho. Guillermo lo explica así: «Nosotros con el arte intentábamos causar una satisfacción al residente de nuestros edificios, un determinado grado de bienestar, provocarle un estado anímico por cosas agradables al intelecto o a los sentidos. Un valor agregado. Después de incluir por primera vez el arte en el Edificio Plaza en 1996, para nosotros el arte sería parte integral de todos los proyectos, formaría un elemento esencial a ofrecer tanto a los habitantes de un nuevo emprendimiento como para la sociedad en su sentido más general. Esta estrategia aplicada por tantos años enalteciendo con el arte a quienes habitaban nuestros edificios, fusionando el arte con la arquitectura, y a la vez, apoyando el intercambio de culturas e ideas, fue formando un sello distintivo de nuestra marca».

Ahora bien, ¿qué ocurrió cuando se empezó a delinear Urbano Plaza? Que una de las principales ideas básicas y rectoras fue la de programar un mayor vínculo del arte con la arquitectura, mucho mayor aún de lo que normalmente se venía realizando. ¿Qué significó esto? Que se había tomado la decisión de ir por más, en la búsqueda de un plus diferenciador consecuente con un producto de alta gama que se buscaba ofrecer.

Se ha dicho que en la génesis del proyecto se diseñó una Planta Baja libre (es decir, libre de departamentos y de locales comerciales), como un *«espacio para vivir experiencias estimulantes»,* citando una expresión de sus hacedores. En un sector de la Planta Baja se ubicó un espejo de agua al aire libre como detalle visual de un Patio Relax que enlazó con su ubicación los dos lobbys de los edificios, el frontal de 3 dormitorios con el de 2 dormitorios. Este Patio Relax, además, fue parte de un espacio colmado de sensaciones visuales promovidas por el espejo de agua con una «obra de arte» que debió resolver tanto su ubicación como su forma, inducida por la música del agua en movimiento. La idea generada no sólo resultó muy inspiradora, sino que se transformó en la obra de arte más importante del edificio.

Con las definiciones del proyecto surgió imprevistamente una columna de la estructura resistente del edificio dentro del espejo de agua que se acordó estratégicamente disimular con la ubicación de la obra de arte en ese sitio.

La creación del tipo de obra que se buscó demandaba tanto un componente sugerente como misterioso, a tal punto que se abrió la búsqueda a artistas nacionales, un perfil en el que hasta entonces la empresa nunca había incursionado. La pregunta entonces fue: ¿cómo abordar ese universo completamente desconocido? Tal como lo narramos en páginas anteriores, los Bértoli recurrieron a Indiana Gnochini, directora del Mumbat, con quien entablaron la conversación de base que a futuro consagró un hito histórico para Tandil, la realización de la primera convocatoria artística realizada por integrantes de la actividad privada en comunión con el estado Municipal.

La escultura que propuso la convocatoria iba a estar ubicada en la parte central del Lobby, sobre el espejo de agua y se convertiría en el principal Espacio de Arte, la obra-protagonista, con posibilidad de observación a 360º. La idea era crear unos «nuevos Sentidos» a los residentes del edificio, como también al transeúnte que podría observarlo desde la calle. Este fue uno de los objetivos para construir la *«identidad»* del desarrollo Urbano Plaza.

La prensa no estuvo para nada ajena a esta novedad, absolutamente inédita en nuestra ciudad. El diario El Eco de Tandil, tituló: *«Arte y arquitectura, un nuevo abordaje de lenguajes artísticos»*. En la bajada de la nota el matutino aludió a la convocatoria de Nuevos Sentidos «el cual tendrá como fin el emplazamiento de una obra de arte en el Edificio Urbano Plaza, a inaugurarse pronto frente a la Plaza Independencia. El sector público y el privado aunaron esfuerzos en un proyecto que tiene el objeto de fomentar el disfrute de las obras artísticas, generar turismo cultural, dar a conocer las producciones nacionales, sumando la revalorización de la arquitectura-escultura o instalación como patrimonio de la ciudad y a la vez crear un lugar de encuentro y reflexión del arte contemporáneo....».

Dos meses después se expusieron las más de 20 propuestas llegadas de diferentes lugares del país en la Sala Vicente Seritti del Museo de Bellas Artes. Como quedó puntualizado ganó la obra/instalación de Guillermo Vezzosi, «Estructura de la memoria....Brote Boreal», que según el jurado «cumple con los criterios de calidad artística, creatividad y originalidad, es pertinente con los lineamientos de la convocatoria y acompaña conceptualmente al estilo del edificio, cum-



Afiche utilizado para el concurso "Nuevos Sentidos" para la principal obra artística del edificio Urbano Plaza.

pliendo el objetivo buscado de conectar Arte con Arquitectura». El 11 de diciembre de 2015 los Bértoli entregaron el premio de $100.000 + gastos de obra, en el MUMBAT en presencia de mucho público, la directora Indiana Gnochini y el Intendente Miguel Lunghi. El jefe comunal destacó la importancia de la generación de proyectos de este tipo y felicitó a los empresarios por su compromiso con el arte y su acercamiento al gobierno municipal. *«La empresa Bértoli nos tiene acostumbrados a sus edificios de categoría y muy lindos, pero esta apertura al arte contemporáneo es una gran iniciativa»*, señaló. Al mismo tiempo celebró el trabajo conjunto entre el sector público y el privado. *«Esto habla de que un nuevo país es posible y que compartir las ideas en beneficio de todos también es posible. Ese es el modelo que venimos llevando adelante desde nuestro gobierno y estamos seguros de que es la mejor manera de alcanzar los mejores resultados»,* expresó.

Vezzosi recibió simbólicamente el premio y contó el origen del proyecto ganador que el mismo se encargó de montar. «Cuando leí las bases pensé que no tenía que cubrir las columnas del edificio sino aprovechar el espacio para que sea alcanzado por toda la obra». El artista santafecino confió que fue su profesión de arquitecto lo que lo llevó poder generar una idea compleja que se adaptó al edificio y agradeció el reconocimiento. La obra se instaló unas semanas antes de la inauguración y en los primeros contactos de la instalación con el observador, se produjo un efecto mágico. Su color y su imagen etérea extendiéndose alrededor de la columna a disimular (que era el objetivo de la convocatoria), componían un halo de belleza transformadora del espacio que la abarcaba.

El Eco informó que la obra ya estaba ubicada en el Edificio Urbano Plaza y entrevistó al artista. Resulta interesante acercarnos a las palabras que dejó Vezzosi para describir su obra: *«Me interesa trabajar con geometrías complejas, me baso en las formas del cosmos –su inmensidad, sus colores, su esencia- y todas aquellas estructuras de origen natural que no son simples de abordar visualmente».* [46]

EL ARTE OMNIPRESCENTE

En la fusión de arte con la arquitectura, donde se alternó la creatividad de pinturas y esculturas, se buscó generar espacios distribuidos en diferentes sectores del edificio, como si fueran huellas y trazos sugerentes que invitan a la reflexión a partir de la mirada, y que enriquecen el vivir. Facilitar esta sensitiva experiencia a todos los residentes del proyecto fue el objetivo de la iniciativa.

La Planta Baja de 615 m² cubiertos muy luminosos, que tiene como protagonista la maravillosa escultura-instalación de Vezzosi, permitió agregar tres pequeñas esculturas talladas sobre piedra autóctona de Tandil,

46 Diario El Eco de Tandil, 21 de febrero de 2018.

Escultura instalación del artista santafecino Guillermo Vezzosi, "Estructura de la memoria... BROTE BOREAL" ganadora del concurso "Nuevos Sentidos", ubicada sobre un espejo de agua en la parte central del Lobby del edificio, obra principal que conformaría la fusión del arte con la arquitectura.

"La obra en sí es partícula. Líneas que mutan y se encuentran, pero nunca de la misma manera. Al sujeto lo concibo como parte de la obra y autor, ya que desde la multiplicidad de miradas es que se gesta el diálogo lúdico sobre el cual se reconstruye la obra".

Guillermo Vezzosi.

del escultor local Marcelo Bondi, que embellecieron muy sugerentemente espacios diseñados de antemano, es decir desprovistos de elementos para que la belleza de la pequeña escultura fuera observada como una obra de arte exclusiva dentro del inmenso Lobby que la contiene. El Lobby de Planta Baja se completó con una obra de pintura en acrílico de Tito Khabie de 1,00x1,80 m.

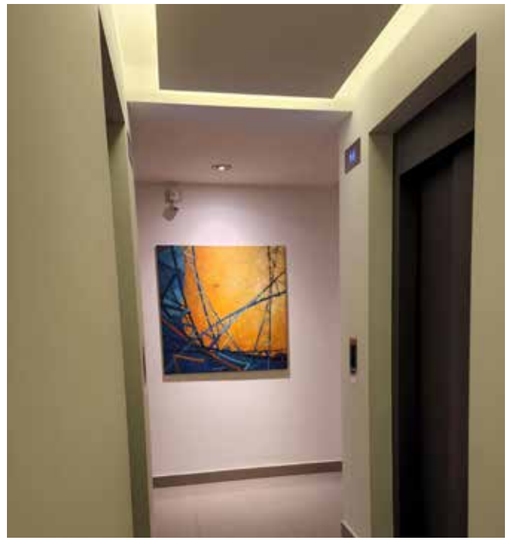
Otros lugares intervenidos con arte fueron los palieres de los semipisos de ambos edificios. Se colocaron pinturas originales de artistas nacionales de gran tamaño en cada uno de los 10 palieres de los dos edificios. En el edificio con departamentos de 3 dormitorios se instalaron obras muy sugerentes con trazos modelados del paisaje urbano del artista Rubén Sassano y en el de 2 dormitorios obras de mucho color y formas de la Serie City del artista Daniel Genovesi.

El arte también fue un recurso de intervención para la comunicación de los números de piso con otro formato de diseño creativo. Esta tarea fue realizada por el grupo encargado de la señalética del edificio, El Nido comunicaciones, que propuso una fotografía muy artística con el efecto de desenfocado de distintos lugares icónicos de nuestra ciudad aplicada sobre un vidrio, para representar y sostener el número de piso.

El recorrido artístico se completó en el Espacio Gourmet con un cuadro para la ocasión en técnica mixta del artista Milo Lockett de 1,80 x 2,00 m. Alude a una obra pictórica referente al placer de cocinar, que se adapta perfectamente al estilo del Espacio Gourmet sumándole la pincelada artística de relevancia y distinción que sólo puede producir la obra de un notable artista popular y emblemático de Argentina.

Fueron, en suma, 25 obras de arte, más la instalación/escultura que aportan belleza y marcan un estilo de vida diferente, pero además constituyen el «Patrimonio Cultural Artístico» del edificio Urbano Plaza. Se trata de un agregado de valor no sólo artístico sino económico que pasó a formar parte en su proporción a cada uno de los residentes, quienes de otra manera seguramente nunca se les habría ocurrido obtener. Un valor económico que preservó el edificio por siempre.

Mientras urdían esta nueva forma de conectar el arte y la arquitectura hasta que finalmente la lograron, sumando valor y belleza en la contemplación artística, es probable que los Bértoli más de una vez se hayan preguntado, durante la construcción del edificio y la adquisición de tantas obras de arte, cómo recibirían



Uno de los diez cuadros de pintura de paisaje urbano del artista capitalino Rubén Sassano ubicados en los palier de la torre de 3 dormitorios.



Uno de los diez cuadros de pintura abstracta de la "serie City" del artista mendocino Daniel Genovesi ubicados en los palier de la torre de 2 dormitorios.

"Espacios para vivir experiencias estimulantes".

los residentes de Urbano la idea de que vivir en un edificio podía ser algo distinto en la idiosincrasia cultural dominante. Otra forma, digamos, de habitar la altura.

La respuesta fue el propicio impacto inicial que produjo, más allá incluso de las fluctuaciones económicas que impidió repetir, tras un arranque de reservas impresionante, el singular tsunami de ventas de Yrigoyen Plaza, el de las localidades agotadas en una semana, para decirlo en la jerga teatral. Sin embargo, más allá de la respuesta a favor ante las expectativas creadas, el objetivo se cumplió: con la fusión de arte y arquitectura se crearon espacios habitables más completos, se expandió el valor estético del edificio y a la vez se enriqueció la propuesta para el residente.

Uno de ellos, el empresario Jorge «Jordi» Muñoz, tenía una vida vivida desde siempre en la altura, con todo lo que ello implica. Muñoz compartía con su esposa Viviana el noveno piso de Torre Mitre. A los Bértoli los conocían de la extensa data que implica la vivencia de una cotidianeidad social desde siempre en Tandil, y además existía una relación comercial con la tradicional empresa de transporte fundada en los '60 por el inmigrante republicano español Antonio Muñoz, por lo tanto había un conocimiento mutuo. Su relato explica la opción desde siempre por la modalidad de vivir en edificios. El balcón del quinto piso donde «Jordi» vive con su esposa permite la contemplación panorámica de buena parte del cordón serrano. Y para los que gustan de las simetrías, es probable que no se les haya escapado el detalle que ocurre a la inversa: si Urbano se erige como una torre panóptica de la extraordinaria naturaleza de la ciudad y, muy especialmente, de la soberbia Plaza Independencia hasta en sus últimos detalles, cualquier vecino o visitante que venga caminando por la plaza y se detenga unos centímetros detrás de una escultura muy bella, que está algo apartada del resto de las estatuas, podrá registrar el fenómeno visual opuesto. El hermano Delfabro la apreció como nadie: «Es una estatua femenina hermosísima y llena de vigor. Es la que se encuentra de espaldas a la calle Chacabuco, en el mis-



Una de las tres esculturas en piedra de Tandil del artista tandilense Marcelo Bondi ubicadas en el Lobby del edificio.



Cuadro alegórico del lugar del artista plástico chaqueño Milo Locket de 2,00 por 1,80 metro, ubicado en el Espacio Gourmet.

mo eje central hacia el oeste y a la altura del exBanco Hipotecario. Es una obra muy original titulada 'L'Herbe d' eau' (La hierba del agua). Una mujer con un cántaro que vierte agua está coronada de hojas alargadas y a sus espaldas surgen abundantes hojas, de la misma especie. Se destaca claramente la firma de su autor, Sauvegau, y datada en 1862, un autor francés desconocido». Bien, a la descripción del hermano Delfabro, a la que acudimos en el capítulo dedicado a la Plaza Independencia, si uno piensa en eso que la mujer de la escultura está haciendo —vertiendo agua con un cántaro sobre las hojas—, resulta inevitable apelar al sentido que le dan al agua algunas tradiciones y religiones espirituales: fundamentalmente simboliza la vida. Y en la mayoría de las religiones se toma al agua como un don sagrado por lo que significa: fertilidad y abundancia. Cuando el lente de la cámara se proyecta desde la estatua hacia la calle Chacabuco sorprende lo que aparece enmarcado en una misma imagen: desde el punto de vista de «La hierba del agua» el lente concentra perfectamente alineados a los tres íconos bertolianos, el tridente que significó los períodos de abundancia más fructíferos de la empresa: el Edificio Plaza con que dieron el primer salto, la sobria e imperecedera belleza de «Las Calas», que les dio prestigio y popularidad y en el medio de ambos el impactante Urbano Plaza, edificio cumbre y por cierto insuperable, al menos para la escala de nuestra ciudad.

"La empresa Bértoli nos tiene acostumbrados a sus edificios de categoría y muy lindos, pero esta apertura al arte contemporáneo es una gran iniciativa".

Miguel Lunghi
Intendente Municipal.

LA IDIOSINCRASIA Y SUS MODOS

Volviendo a intramuros de Urbano, «Jordi» Muñoz referencia como un tic propio de la idiosincrasia local una conducta que se reitera en todos los edificios de Bértoli: el rechazo a compartir los espacios comunes entre los residentes de los departamentos, especialmente el salón de usos múltiples, el Club House, la terraza social, el Espacio Gourmet y otros amenities. «Esto pasa porque somos tandilenses, así de sencillo. Tiene que ver no con ningún rechazo personal hacia nadie, porque todos somos buenos vecinos, sino con una forma de ser», argumenta Muñoz. Esta peculiaridad típicamente cerrada y ensimismada de los nacidos en el terruño ya es célebre como un rasgo cultural muy instalado, y difiere en buena medida con aquellos propietarios de departamentos llegados a Tandil de Capital Federal o de provincias del interior, que una vez radicados manifiestan una tendencia de mayor apertura a vincularse entre sí y compartir los espacios, tanto los privados como los comunes. El trasplante, por así decirlo, siempre cuesta, a la manera de un impuesto simbólico, y es uno de los rasgos atávicos que componen la mentalidad local, cuestión que va más allá del lugar físico donde se viva. Sea como fuere, una cordialidad de base impera en el trato circunstancial entre los residentes del edificio, y expresa también una característica propia de esta modalidad de vida en la altura y bajo un mismo «techo»: algunas dificultades de organización y participación en los consorcios, que en ocasiones ha llevado a la dilación de la toma de decisiones, y al hecho de que los espacios comunes no se perciban con el apego y el ansia de compartirlos. Los espacios comunes son de todos y de nadie al mismo tiempo. Esto implica una cierta ajenidad con estos territorios por donde también circulan los residentes a diario. Se podría decir, entonces, que en un edificio (por ejemplo en Torre de los Naranjos, donde viven entre 70 y 80 personas), los residentes se conocen todos entre sí, pero no se conocen, si cabe la presunta contradicción. Es un conocimiento de base,

TESTIMONIO
JORGE MUÑOZ
CLIENTE

«El motivo por el cual aparecimos en Tandil con mi padre Antonio fue que él inicialmente iba hacia el sur a buscar oportunidades—cuenta «Jordi»—. Llegó aquí de pasada pero cuando contempló la naturaleza dijo que éste era el lugar donde quería vivir, porque había visto algo diferente a todas las otras ciudades. Y lo que había visto eran las sierras. Es el atractivo de la ciudad, la vista, las sierras. Y para poder disfrutarlas no hay nada mejor que vivir en un edificio. Si querés ver las sierras tandilenses lo mejor es vivir en un edificio. Y siempre se buscan los pisos más altos, para tener una mejor perspectiva, y con Urbano, apenas llegamos, tuvimos la sorpresa de que desde un quinto piso teníamos toda la vista completa, no había techos, ni contrafrentes ni nada. Todo el paisaje entero recortado en nuestra ventana. Fue por azar, porque buscábamos unos pisos más arriba, pero éste era el único departamento que quedaba. Y nos encantó también la orientación, hacia el este, porque la salida del sol a la mañana la tenemos aquí, detrás de la Iglesia Matriz, es una espectáculo hermoso. Para nosotros, entonces, esto se llama calidad de vida. Aire, mucha circulación de aire en todos los ambientes y mucha luz. Arrancás el día con buen ánimo. A eso hay que sumarle los servicios. ¿Usted sabe lo que significó para nosotros haber podido vivir en Urbano Plaza todo el encierro de la pandemia? Eso fue invaluable, y lo sigue siendo, porque los servicios, desde el gimnasio, el espacio gourmet, el salón de reuniones, el Laundry, la pileta, un solárium muy bonito en el último piso, en fin todo el valor agregado mejoró la calidad de vida y nos hizo mucho más llevadera la reclusión de la pandemia. También uno observa claramente que en todos los edificios de los Bértoli, donde no hay uno que sea igual a otro, en ninguno existe el lujo o la ostentación, sino que hay confort y calidad. Y en eso la empresa va muy en sintonía con la cultura de los tandilenses. Hay otra cuestión que se suma: en Urbano los detalles artísticos humanizan más la construcción. Siempre hay un cuadro, una escultura, que te acompaña a tu departamento o en tu camino hacia la calle. Los balcones no son balcones, son terrazas, por la dimensión que tienen... podés hasta armarte una mesita y cenar o tomar mate en el balcón terraza. Es todo muy disfrutable. El coronavirus nos hizo pasar mucho tiempo adentro y realmente hemos podido disfrutar de nuestro ámbito dentro de lo complejo de la situación. El aire, la luz y la vista, con la plaza, con las sierras, componen una sensación muy agradable y además energética. Los tandilenses tenemos una plaza muy bella, que por su superficie es una doble plaza con un gran valor escultórico, más los edificios que la rodean, la Iglesia, el Hipotecario, la cúpula de la Casa de la Cultura, realmente hemos tenido suerte de encontrarnos aquí y de ser de aquí. Nosotros aquí sentimos que estamos en Tandil. Cada día la belleza de la vista de las sierras nos lo recuerdan».

sin detalles, lateral, periférico. Es una sociabilidad respetuosa pero distante, preferiblemente entre la gente grande, que son mayoría. Hay que aclarar que esta distancia también se profesa entre vecinos de Tandil que se conocen de toda la vida, con lo cual se cumple una paradoja rara: podría suponerse con toda razón que si alguien quiere vivir en completa soledad, sin trato con el semejante, y tiene económicamente cómo hacerlo, elegiría un country, un sitio alejado en las sierras, o un barrio cerrado. La realidad es que lo último que elegiría es un edificio, pero así se dan las cosas. Nadie sabe casi nada sobre la vida del otro, aunque vivan pared de por medio y, si fuera posible, se evita hasta el contacto en el ascensor. Tampoco resulta frecuente que los moradores se visiten con sus vecinos de edificio, lo cual a decir verdad tampoco es tan extraño: ¿cuántos vecinos de un Tandil que perdió hace rato la idea y la praxis del barrio como territorio mítico y de pertenencia en común actualmente suelen visitarse entre sí? Puede que parezca un detalle de la sociología urbana de café (y no tan de café) que en muchos barrios de Tandil, sobre todo en los más recientes, la gente de la barriada no se conozca entre sí, o si se conoce mantenga una distancia en el trato. Los rituales de la sociabilidad del siglo XXI no se parecen en nada a los usos y costumbres del Tandil de los años felices...

Espacio Gourmet de gran tamaño ubicado en el Piso 10º, diseñado con mucha altura y grandes aberturas en sus laterales que permiten claridad espacial en las alturas.



TESTIMONIO

FLORENCIA GARCÍA

ARQUITECTA

«Llegué a la empresa en el año 2014 y recién recibida. Fue al primer lugar que acudí en busca de una posibilidad laboral, con lo cual fue mi primer trabajo formal. Empecé dibujando, la empresa ya tenía una forma de trabajo, con lo cual me fui amoldando. De a poco fui entrando en obra, primero acompañando a los que ya venían trabajando y luego ya en un rol más independiente. Pero en verdad era un equipo y se compartían todas las actividades. Compartí la dirección de obra de Urbano, un edificio que me pareció increíble por muchas cuestiones. Primero por el trabajo de muchos años, después por poder implementar el arte en el edificio. Los departamentos son viviendas donde pudimos conjugar muchas cosas que se venían trabajando de a poco hasta llegar a ser lo que es: una gran vivienda comunitaria con muchos espacios comunes que se pudieron explotar al máximo. El punto también fue importantísimo y también la posibilidad de poner la mano de mujer, pues también se generaban ciertos lugares donde uno aportaba lo suyo y se podían llevar a cabo, cosa que no es común que pase.

«Hay varios aspectos de la empresa que resalto: la innovación, el cuidado del detalle, el trabajo funcionando como un gran equipo. Fui una de las últimas que ingresé y en el tiempo que trabajé se estaban haciendo tres edificios a la vez, por lo cual eso tiene que funcionar orgánicamente para que salga adelante. Y en cuando a la empresa estaban los roles muy bien determinados, y sin embargo uno podía ser parte, proponer cosas y otras cuestiones importantes. En cada edificio siempre había que poner algo más, de modo que no existía el conformismo y eso me parece que llevó a los Bértoli a ser lo que son. Trabajé con ellos hasta 2018 y fue difícil irme y lo hice porque quería armar mi propio camino, solamente por eso. Todo lo que sé de obra lo aprendí allí y me gustaría subrayar eso: se trabaja mucho la obra desde la oficina, desde el proyecto. Recuerdo ir mil veces a corregir con Guillermo para resolver un detalle de algo específico, el camino que hacía desde mi oficina hasta su escritorio. Y me parece un punto fundamental, clave, pensando en el papel para que después se lleve a cabo, algo realmente fundamental. Lo minucioso de ese aprendizaje es invaluable: yo aprendí a dibujar desde portones hasta los bulones de los portones, o sea cosas que uno lo tenía que resolver en la oficina y luego iba a la obra, es decir que no había nada librado al azar. Respecto a Urbano, fue la obra culmine, la que nos llevó a todos una energía motivacional tremenda por todo lo que ha significado ese edificio. Les estoy inmensamente agradecida».



Novedosa incorporación al Espacio Gourmet de un sector exclusivo con sillones para la lectura o para disfrutar de la televisión y de un sitio externo equipado también con sillones, como expansión al aire libre.

ALL INCLUSIVE

Tal como lo habían enunciado inicialmente, el tratamiento a las amenidades fueron las diferenciales que conformaron el ADN de Urbano Plaza. Hasta los últimos edificios, las amenidades que los hermanos venían realizando eran el Club House en su versión remozada como Espacio Gourmet y la Terraza Social como una expansión al aire de libre en las alturas. Por lo tanto si querían redefinir las amenidades, iba a ser necesario mejorar las que ya estaban y agregar nuevas.

Los Bértoli miraron hacia atrás para observar el devenir de la historia: hacía casi veinte años que habían construido «Las Calas», es decir dos décadas en que introdujeron las primeras amenidades (con la novedad de la terraza social y del Club House, terminología que reemplazó la denominación coloquial del quincho), produciendo la primera mutación trascendente de lo que eran los PH tradicionales de la ciudad.

Con el tiempo las amenidades habían ido evolucionando, a tal punto que los grandes emprendimientos desarrollados en Capital Federal habían introducido nuevas y mejores amenidades que encarecían los costos y ponían en riesgo los proyectos. Esta encrucijada generó en los Bértoli una duda inquietante: ¿resultaría atrayente para sus clientes aplicar el concepto «All Inclusive» en la forma de vivir en un edificio de departamentos? Fue Urbano Plaza el gran motivador para intentarlo. Leamos entonces lo que entonces pensaban sus hacedores: *«Nos dirigimos a propietarios ávidos de una realidad diferente, que demandaban nuevos estímulos. Para ellos diseñamos un 'Área de Amenidades Premium' en la Terraza, en su mejor lugar. Ubicada en el nivel 10, en las alturas, con esa claridad espacial que le brindaba estar ubicado frente a la Plaza y con las vistas panorámicas de la ciudad»,* recuerdan Oscar y Guillermo.

Se proyectaron 800 m² de servicios en dos plantas, destinados para desarrollar actividades impensadas en edificios estándar, que imprimieran la exclusividad del edificio y las placenteras experiencias a sus residentes. Y un área que tendría circulación en todo su perímetro, que permitió apreciar las visuales de la ciudad desde todos los puntos cardinales.



Espacio con instalaciones para la actividad física contiguo al Espacio Gourmet, equipado con cinco máquinas de última generación que cubren la mayoría de las actividades, TV Smart para cada máquina, toilette yextensión externa con sillones para recuperación.

El principal protagonista del área fue el Espacio Gourmet, el tradicional Club House remozado. Un espacio creado con el fin de solucionar el problema de los departamentos que resultaban incómodos para recibir numerosos invitados, un lugar para pensar en la socialización, un clásico de la empresa, equipado con el máximo confort y con variedad de elementos gastronómicos proyectado para practicar el arte de cocinar con amigos. Fue un espacio diseñado con mucha altura, una volumetría acorde a la jerarquía que le quisieron imprimir y al que le proyectaron más m² con el propósito de generar un sector exclusivo con sillones para la lectura o para ver cómodamente televisión. Lo completaron las expansiones sociales al aire libre en ambos laterales, equipadas con modernos sillones, con vistas a diferentes paisajes serranos.

Contiguo al Espacio Gourmet se ubicó el Gimnasio, un espacio con instalaciones para la actividad física, esencial para la salud, que brindó una manera de cuidarse y mantenerse activo a escasos metros del departamento.



Toilette del Espacio Gourmet.



Amenidades externas, pisos 10º y 11º. Piscina de 30.000 litros con climatización solar, con borde infinito en el frente con vistas a la Plaza Independencia y protegida de los vientos naturales de la región con una pantalla de vidrio perimetral, mini piscina Spa de 1500 litros y un Solarium de más de 200 m2, con ducheros, piso térmico, totalmente equipado y con vistas panorámicas a 360º. Decora el Solarium un panel simulando una arboleda, de acero inoxidable.











Cuando se dispuso crear este espacio tomaron la decisión de que, en su escala, debía estar equipado a la altura de lo mejor que podía ofrecer un gimnasio privado en la ciudad, pensando que el consumidor de estas máquinas serían conocedores de las mejores tecnologías. El recinto permitía colocar pocas máquinas y debieron elegir las más convenientes. Después de mucho análisis y asesorados por profesionales de la especialidad, de todas las posibilidades que existían en el mercado se optó por el equipamiento de 5 máquinas de última generación que cubrieron la mayoría de las posibilidades de uso en su conjunto. Las acompañaron por variados elementos de equipamiento deportivo básicos que completaron el espacio deportivo y le dieron el toque de confort con 4 TV Smart colgados sobre 4 de las máquinas elegidas. Se diseñó, además, una expansión al aire libre en un lateral, muy necesaria y funcional para la actividad desarrollada, equipada para el descanso y la toma de aire fresco con vistas a la ciudad.

Colocar en la Terraza el Gimnasio fue una propuesta encantadora para su uso, pero los Bértoli eran conscientes de que provocaría ruidos de alto impacto y vibraciones en su uso cotidiano. Para atenuarlo lo aislaron con un grueso piso de goma de baldosas encastrables que cumplió con las máximas exigencias de las trasmisiones de vibraciones.

Completaron el área de amenidades Premium, en el nivel 10 con el espacio para actividades recreativas al aire libre en las dos plantas de la Terraza. Elegida por sus maravillosas visuales hacia la plaza y las periféricas a la sierras, ubicaron una piscina de 30.000 litros con borde infinito en el frente apta para contemplar libremente este entorno natural. La determinación adoptada conllevó a aplicar medidas que resguardaran los conflictos que podrían causar las instalaciones de una pileta en la Terraza. Así, se proyectó una piscina de hormigón armado separada de la última losa, como medida más conveniente para evitar los ruidos, vibraciones y posibles problemas de humedad por pérdidas de agua.

Sabían de sobra que Tandil no es un aliado favorable para el uso en verano de las instalaciones por sus vientos naturales de la región, algo que solucionaron, en parte, con una pantalla de vidrio perimetral de gran altura. Sobre un lateral con piso térmico para descanso, instalaron un complemento muy solicitado: una mini piscina Spa climatizada de 1.500 litros, para baños exclusivos de hidromasajes relax con agua y aire en movimiento.

Conociendo las temperaturas de verano que Tandil expone, se instaló un sistema de climatización de agua con paneles solares que ayudan a mantener una temperatura agradable del agua. A la vez esta iniciativa alineó nuevamente a la empresa con el concepto de arquitectura sustentable que tanto les atraía, reduciendo el consumo de energía, en este caso el necesario para la climatización, con fuentes naturales de energía solar.

La iluminación de la piscina y del borde infinito dio un toque escénico en la noche, generando un espectáculo visual sorprendente producido entre la piscina y las vistas nocturnas de la ciudad.

Las utilidades de la pileta fue acompañada por un Solárium de más de 200 m^2, con ducheros y piso térmico, totalmente equipado y con vistas panorámicas 360º sin obstáculos a la ciudad y su entorno serrano, totalmente iluminado para también ser utilizado por las noches. En lo más alto del edificio habían creado un lugar soñado para el encuentro y el descanso.

«Estamos convencidos de haber diseñado en Urbano Plaza las mejores amenidades con el concepto 'all inclusive' que se podían ofrecer —enfatizan Guillermo y Oscar— y que según nuestro análisis, respetaron las premisas de funcionalidad, utilidad y practicidad, para una comunidad y generación que en ese momento consumía las propiedades de alta gama.

«Las amenidades habían evolucionado, en no más de 17 años, como podíamos observarlo desde Torre del Sol, "Las Calas" hasta Urbano Plaza. Se habían adecuado a las épocas y en la mutación se habían integrado tecnologías y tendencias. Probablemente las amenidades del futuro responderán a otros deseos, preferencias y necesidades de un nuevo tipo de consumidor, se volverán a redefinir, pero siempre seguirán persiguiendo ese diferencial que producen las amenidades en un edificio en PH, ese plus que hace del vivir, una forma más agradable y placentera», analizan los hermanos.

TESTIMONIO

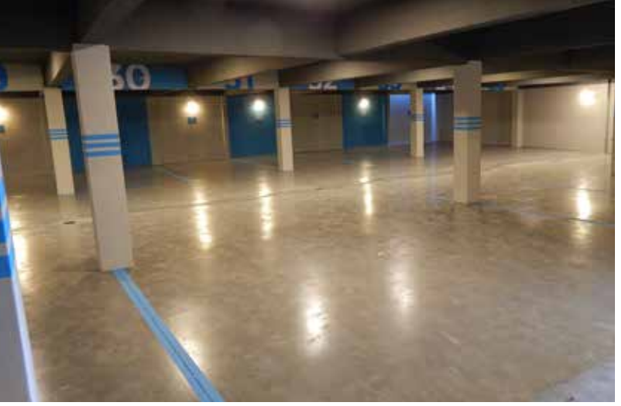
NICOLÁS PANOZZI

INGENIERO

«Ingresé a la empresa en septiembre de 2013 y me desempeñé hasta 2019. Fue todo muy casual: estaba estudiando y estuve tres meses aprendiendo, porque faltaba personal. Seguí trabajando en La Plata, luego en Buenos Aires, buscaba obras grandes hasta que surgió el proyecto de familia. Estaba de novio con Belén, la hija de Guillermo. En la empresa faltaba gente, había varias entregas de edificios y proyectos a desarrollar. Así arranqué, un 13 de septiembre, y prácticamente coincidió con la entrega de los edificios de Alem Suites el 28 de febrero de 2014. Estuve todos esos meses abocado a ese edificio y a partir de ahí empezamos con la siguiente obra y sobre todo al desarrollo de lo que iba a ser Urbano Plaza, frente a la Plaza Independencia. Me dediqué a hacer la dirección de obra de Urbano y otras obras paralelas como el edificio de Yrigoyen, algo de Santamarina y Aires de Mitre. Una lección que aprendí con los Bértoli es que resulta casi imposible pensar un desarrollo inmobiliario integral sin un verdadero equipo de trabajo, y con ese concepto se trabaja. Tanto Oscar como Guillermo tienen atrás muchísimos años y conocimiento, y la gran capacidad de poder desarrollarlos. Lo otro es la transparencia. Nunca te van a retacear ningún conocimiento. En mi caso, como en el de los otros jóvenes, ellos actuaron como formadores. No tienen ningún problema en contarte cada secreto de la profesión y confían mucho en la probidad de la gente joven. «Hay cuatro factores que explican el éxito de esta empresa: la innovación, la responsabilidad, la calidad y la confiabilidad. Y el pacto con el detalle, en cualquier cosa, por ejemplo en una columna a la que le faltaba el remate, la vuelta que había que buscarle a favor de la estética. Esa diferencia la hicieron siempre respecto a otras empresas. Urbano Plaza es la obra icónica que está por encima del promedio y llevará mucho tiempo igualarla. Los balcones son salientes, escalonados, no interfieren las visuales, y jamás las sierras serán tapadas con nada ni nadie.

«También rescato la calidez humana. Guillermo es exigente porque le gusta que las cosas se hagan bien y junto con Oscar forman una sociedad impecable. Y entre los dos funcionan como un complemento necesario. Y cada decisión es profundamente pensada antes de llevarla a cabo. Y en treinta años jamás les pusieron en tela de juicio el cumplimiento. Y algo que estaba implícito: el día de la entrega el propietario se iba a encontrar con una sorpresa, algo, un detalle, una llave negra con el loguito cromado, un detalle que siempre le aportaba a favor. Instalar una marca en Tandil es dificilísimo y eso también lo lograron. En Tandil la marca cotiza fuertemente y no cualquiera puede definirla y posicionarla, es algo muy complejo de conseguir. Por eso la competencia que apuntó al mismo segmento, tanto de origen local como de capitales foráneos, y hubo al menos diez desarrolladores, probaron y no pudieron.

«Además hay un plus importante: los dos hermanos están convencidos de que una persona joven tiene otras aptitudes que alguien más grande que ya tiene sus mañas y su forma de trabajar, una cuestión que comparto totalmente. Estaré agradecido toda la vida de la posibilidad que me dieron de poder aprender. Guillermo, a quien conozco desde siempre por mi relación con su hija, es como un padre para mí. En un momento sentí que deseaba hacer cosas por mi cuenta, era una decisión personal basada en hacer mi propio camino y me costó muchísimo tomar la decisión de irme. Fueron por lo menos cinco meses durísimos para procesar ese cambio. 'Nico, no me expliques, tomá la decisión que quieras tomar y eso va a estar bien. Te vas a arrepentir si no lo haces', me dijo Guillermo, con esa sapiencia y comprensión que tanto le admiro, a sabiendas incluso de todas las cuestiones que derramaba para la empresa esa decisión mía. Yo dudaba y mi única limitante era que Guillermo se opusiera. Por supuesto que no lo hizo, sino que hasta me alentó para que siguiera mi intuición, en un acto de grandeza que siempre le agradeceré».







EVOLUCIÓN EN SERVICIOS

Con el correr del tiempo los servicios operativos comunes del edificio también fueron evolucionando. Todos los edificios estándar tenían los servicios básicos para su funcionamiento, pero la empresa —con la actitud de diferenciarse del resto— le fue incorporando a cada flamante emprendimiento nuevos servicios que facilitaron las soluciones a realidades que sucedían en los edificios en PH.

Repasemos algo ya escrito. El edificio El Mirador, inaugurado en 2009, generó la primera evolución importante como precursor de una variada incorporación de servicios operativos comunes que mejoraron sustancialmente las vivencias en un edificio. Después de El Mirador, la empresa mantuvo su política de servicios como imprescindible en los sucesivos emprendimientos.

Con la transformación de la ciudad apareció la inseguridad como una de las grandes preocupaciones en la agenda pública. Para contrarrestar estos síntomas que van contra la calidad de vida, se dispuso de un sistema de cámaras a través de un circuito cerrado de televisión (CCTV) ubicado en lugares estratégicos que monitoreaba y grababa lo que sucedía en el edificio. Además se dispuso de m² destinados a una pequeña Sala de Guardia para la ubicación de la Central de Monitoreo y vigilancia, si se contrataba un guardia de seguridad. Este sistema se acompañó con una Central Telefónica de comunicación con los departamentos ubicada también en la Sala de Guardia.

Se sumó, además, la conexión de internet colectivo por banda ancha para uso compartido, el doble Portero Visor, uno del lado de la calle y otro en el Lobby para facilitar el movimiento de entrada y salida, la tarjeta magnética numerada digitalmente para facilitar el acceso al edificio y el Grupo Electrógeno para los principales servicios comunes en caso de una urgencia eléctrica.

El diseño gráfico como parte de la arquitectura, acompaña en los espacios comunes. En este caso la numeración de las cocheras, bauleras y escalera principal del edificio, con color y tamaño.

Fueron todos servicios operativos que se incorporaron por adelantos tecnológicos, por tendencias o por necesidades del público que consumía los emprendimientos de la empresa. De esta manera y con sólo actualizaciones tecnológicas de los servicios comunes instalados, se llegó a la concepción de Urbano Plaza con la pretensión de incursionar en nuevos sistemas operativos comunes que brindaran soluciones prácticas y de utilidad, al uso cotidiano de un edificio en PH.

Así, se instaló en el subsuelo un servicio muy requerido, el Laundry, una lavandería comunitaria con sistema de fichas. Una nueva manera de lavar la ropa en un edificio. Una Sala de Lavado, un espacio de autoservicio, diseñada especialmente para todos los residentes del edificio, con máquinas automáticas profesionales de última generación de lavado y secado de ropa que descomprime los espacios del departamento, permitiendo lavar y secar pagando un costo por ciclo. Se instalaron 2 lavadoras y 2 secadoras y los servicios de planchado y lavado manual.

Uno de los problemas que todos los tandilenses sufren es la dureza del agua y sus componentes, que influyen en las instalaciones. Hasta Urbano Plaza los Bértoli habían mejorado esta cuestión con sistemas tradicionales de ablandadores ubicados por debajo del tanque de reserva en la terraza.

Esta vez se cambió el sistema tradicional por un Sistema Centralizado de Agua Blanda, con un ablandador automático colocado a la entrada del agua de calle en la Sala de Tanques Cisternas en el Subsuelo, de modo que el agua ablandada se guarda en un tanque cisterna de uso exclusivo de agua blanda, para luego subirla al tanque reserva también exclusivo de agua blanda ubicado en la Sala de Tanques de Reserva en la Terraza, que distribuye el agua sanitaria a los departamentos para su uso en los sectores de utilización de agua caliente.

Un tema en observación eran las bicicletas, modalidad de traslado cada vez más usada, sobre todo en la comunidad a la que la empresa enfoca sus emprendimientos. La bicicleta se usa mucho tanto como medio deportivo o, sencillamente, como un aporte a la vida saludable. La solución llegó disponiendo de un sector junto a las cocheras en el Subsuelo, de una pequeña Sala de Guardado de Bicicletas con sistemas de colgados de bicicletas prácticos y modernos.

También en el Subsuelo pero esta vez en el sector de Bauleras, se habilitaron dos bauleras de las proyectadas, una para cada edificio, para uso exclusivo de

Novedad para los edificios de la ciudad, el Laundry, ubicado en el subsuelo. Intervenido con diseño gráfico figurativo del lugar y los indicadores de piso en vidrios con fotos urbanas con el efecto fuera de foco.







Primer edificio residencial en PH "Cardio protegido" de la ciudad. Tres desfibriladores externos autónomos (DEA) ubicados estratégicamente en PB, piso 5º y Terraza.



Uno de los cuatro ascensores, aplicando la iluminación como elemento decorativo de la cabina.

Box de Residuos. Una necesidad muy demandada por la higiene en el movimiento de residuos en los consorcios. Se dispuso de otra baulera para ser utilizada como Office del Personal del edificio, con lockers para guardado de pertenencias y cambio de ropa, también muy necesaria, sobre todo para un edificio como Urbano Plaza.

La idea de hacer de Urbano Plaza un Edificio Cardio Protegido se vinculó a la tendencia cada vez más creciente de la utilización de Desfibriladores Externos Automáticos (DEA) ubicados estratégicamente para atender a cualquier persona que llegara a exteriorizar un paro cardio respiratorio.

Guillermo abunda en esta cuestión prácticamente desconocida para quienes no conocen Urbano por dentro y al detalle: «Esto fue algo totalmente novedoso. Averiguamos de la importancia que sería la de colocarlos en nuestro emprendimiento. Nos contaron que ante un suceso en el edificio de un paro cardio respiratorio, es esencial el DEA para salvar la vida de la persona, porque se podría recuperar si la intervención con el DEA fuera inferior a los 5 a 10 minutos, mientras se esperaba la llegada del Sistema de Emergencias Médicas. Tomamos la decisión y colocamos 3 DEA, uno en la zona más sensible, en la Terraza donde se realizan las actividades recreativas, Gimnasio, Espacio Gourmet y Pileta. Otro en la zona de circulación en Planta Baja y el restante en el Piso 5º del bloque de departamentos de 2 dormitorios. Fue un aporte muy importante para todos los propietarios porque ante una necesidad, el RCP básico por sí solo, no siempre lograría la reanimación, más probabilidades tendría, si es acompañado por una desfibrilación eléctrica.

«Este servicio no se relaciona con solucionar realidades operativas de un edificio, pero si aporta una seguridad esencial para la salud en un suceso que se espera que nunca acontezca. Cómo estamos convencidos de haber diseñado las mejores amenidades, también nos pasa con los agregados de servicios operativos comunes para el uso del consorcio, pero sobre todos nos sentimos orgullosos de estar en la vanguardia, al haber creado el primer edificio residencial en PH cardio protegido de la ciudad».

VIAJE AL INTERIOR DE URBANO

Lo más distintivo de la imagen de Urbano Plaza son sus balcones escalonados pues provocan en la volumetría del frente un impacto visual con roturas de simetrías. La imagen del edificio fue conformada con un volumen frontal retirado de sus medianeras para lograr mejor iluminación y ventilación y otro volumen por detrás, más pequeño, completando el formato en planta de una «T», apoyado en sus medianeras de forma forzosa para cumplimentar una reglamentación del PDT. Una obra monocolor en blanco que se expresa con bandejas horizontales sutilmente desfasadas piso a piso. Balcones en el frente que tienen la misma superficie en todos los casos pero que varían en las medidas frente/lateral, logrando con este intercalado un movimiento relevante en su figura, conformando el detalle que identifica al edificio.

La relevancia de estos dos volúmenes se logró con las definiciones en su base y en el remate. En la base se diseñó una Planta Baja libre y transparente y en el remate, en la terraza se utilizaron las amenidades como recurso arquitectónico para disimular los rígidos volúmenes necesarios de las Salas de Máquinas y Tanques de agua de cada bloque de departamentos.

Para describir el proyecto e identificar la idea principal, es preciso subrayar que desde el singular formato y materialización del número de calle se aprecia la exigencia en la minuciosidad del detalle en el diseño. Todo está meditado para marcar la diferencia.

En los desarrollos de los Bértoli la escalera para el acceso a los edificios ha sido un actor protagónico porque siempre se buscó elevar la primera planta para que se destaque el acceso. En Urbano, donde se proyectó para forzar las reglas, la circulación vertical del acceso fue el intérprete fundamental en el espacio donde se asentó, al influir en todo el ambiente, es decir al evitar que se exhibiera como un mero elemento de circulación.

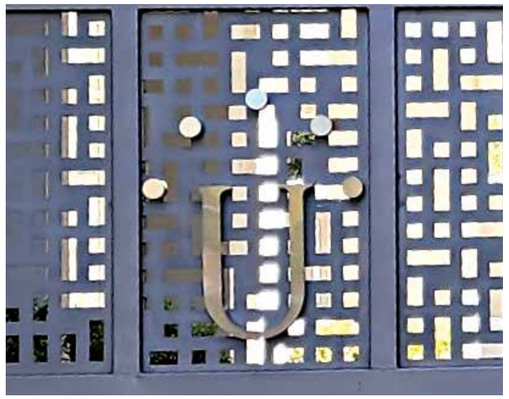
Para eso se incorporó como novedad el detalle del agua. Un componente que generalmente tiene el efecto de calmar los sentidos y que los Bértoli lo han utilizado como un elemento estéticamente cautivador. Así, se diseñó una escalera de anchos peldaños flotantes en granito gris sobre un espejo de agua que rodeó todo el acceso, y que derivó a una gran puerta de acceso en madera de roble laqueada.

La puerta de acceso es parte de todo un frente integral de vidrio de gran altura que circunscribe un inmenso Lobby en la Planta Baja, permitiendo con sus transparencias, el fantástico efecto de visuales desde todos los ángulos, que provoca sensaciones deleitables a quien lo recorra.

La arquitectura del Lobby forma uno de los espacios que se trabajó mucho para «redefinir» las formas que habitualmente se resolvían en las Plantas Bajas de los edificios. Se había descartado cualquier posibilidad de ocupación con construcciones buscando el efecto de transparencia y vinculación visual con elementos decorativos internos y externos hacia la plaza.

Al entrar al Lobby nos encontramos con modernos sillones y grandes lámparas para cada bloque de departamentos, cajas de ascensores intervenidos con espejos y murales artísticos en madera laqueada, rincones para disfrutar, cubos de espejo y otros de madera laqueada blanco y negro ubicados en distintas posiciones para un detalle decorativo. Como ya contamos, en ese ámbito se funde el primer encuentro con el arte en el edificio, tres pequeñas esculturas en granito de Marcelo Bondi, un cuadro de Tito Kabhie en tono azul acompañando a la gran protagonista del edificio, la escultura instalación montada en un Patio Relax al aire libre, sobre el espejo de agua central, «Estructura de la Memoria ... Brote Boreal» de Guillermo Vezzosi, hacen del espacio de la Planta

"Estamos convencidos de haber diseñado en Urbano Plaza las mejores amenidades con el concepto all inclusive".







Baja ya sea de día o de noche con sus múltiples efectos lumínicos, un lugar de observación permanente, relax y disfrute de emociones. Es un Lobby diseñado con una visión escenográfica, para ser recorrido como un «Paseo» por la Planta Baja. Cada elemento fue resuelto como instrumento para alterar la mirada distraída del caminante o el espectador.

Ahora, la hoja de ruta nos lleva hacia los departamentos. Para acceder a ellos, elegimos uno de los dos ascensores que posee cada bloque. Son ascensores de vanguardia, modernos, con mucho detalle de iluminación que nos llevan hasta la residencia. Ya en el palier, a la apertura de las puertas del ascensor, tenemos un impacto visual de un ambiente moderno, singular, agradable para el ingreso al departamento. Nuevamente aparecen múltiples detalles de diseño, el número de piso con la imagen de fotos urbanas de Tandil intervenidas a través de efectos de fuera de foco, (y alegóricas al nombre del edificio) y un cuadro del artista nacional Daniel Genovesi o Rubén Sassano, según cual sea el bloque de departamentos.

La apertura de puertas a través de cerraduras digitales inteligentes con clave y tarjeta, completan los detalles del recorrido necesario para acceder a la unidad.

Dentro del departamento, construido en todo su perímetro externo con doble pared de ladrillos para la aislación térmica y acústica, se desarrolla todo lo que la empresa ya venía haciendo con sus obras y le incorpora muchos detalles del concepto «Quality Collection», donde se intenta valorizar más a las unidades y satisfacer mejor las formas de vivir.

La puerta de entrada son acústicas y las puertas interiores en chapa de roble floreado laqueado de 2.25 m de altura (antes de 2,00 m); las mesadas en cocina y lavadero se realizaron con un producto muy innovador como el cuarzo natural, uno de los elementos más duros de la Tierra. Los placares fueron hechos con hojas de abrir de 2.40 m y con sus interiores, y cierto detalles muy inusuales, como la colocación de desempañadores a los espejos de los baños, entre otras cosas.

El isologo del edificio en acero ionoxidable colocado en cada uno de los portones automáticos de acceso, con sus 5 puntos que simbolizan las cualidades esenciales del proyecto: "El mejor lugar, calidad superior, tecnología de vanguardia, amenities premium y el respaldo de una marca", el número de calle que acompaña el diseño y la vegetación con buxus y cañas negras que aportan naturaleza.

El viaje nos lleva ahora hasta la Terraza, que fue elegida en el proyecto debido a sus maravillosas visuales hacia la plaza y las periféricas a las sierras, como el espacio para el desarrollo de los amenities Premium. Se proyectaron más de 600 m^2 de distintos servicios en dos plantas que invitan a utilizarlos en cualquier momento del día o de la noche. Interiormente está el Gimnasio, equipado con cinco máquinas de última generación y variados elementos de equipamiento deportivo y el Espacio Gourmet, lugar para disfrutar con amigos o familia, con muchos elementos gastronómicos que permiten practicar el ingenio de cocinar. El arte también acompaña este espacio con un cuadro protagónico del artista nacional Milo Lockett y nuevamente se interviene con fotos urbanas fuera de foco los vidrios en los accesos. Expansiones al aire libre con mobiliarios modernos en ambos sectores dan al lugar el detalle que completa el diseño y la funcionalidad.

A cielo abierto está la pileta de 30.000 litros con borde infinito a la plaza y con el aporte tecnológico de poder climatizarla con paneles solares; también el Spa de 1500 litros, igualmente climatizable y un Solárium con piso térmico de más de 200 m^2 totalmente equipado y con vistas panorámicas 360º sin obstáculos a la ciudad de Tandil y su entorno serrano. El encuentro y el descanso reparador son la sustancia de este lugar.

En el subsuelo se completó el diseño de los espacios comunes al ubicarse 35 cocheras con el color como protagonista, un guarda bicicletas con apoyos en pared, el Laundry con 2 secadoras y 2 lavadoras, 2 boxes/baulera para residuos, 1 baulera para el consorcio, un office para el personal y 35 bauleras, todo intervenido con diseño con fotos urbanas fuera de foco y gigantografía en la numeración.Hubo temas puntuales muy protagonistas en el proyecto para los cuales se decidió sumar asesores externos. Ellos participaron fuertemente en el diseño de las terminaciones acompañando el objetivo del producto final del emprendimiento, cada uno en su especialidad: la decoración, el paisajismo, la señalética y packaging en la entrega de las unidades.

TESTIMONIO

MIRTA VILLALBA

ARQUITECTA

«La empresa siempre nos dio la oportunidad de involucrarnos en todos los edificios. Cuando ingresé se estaba por entregar Alem Suites. Entré como dibujante, a los 32 años. Obviamente teníamos nuestras responsabilidades pero se podía aspirar a más. Quiero decir: si tenías ganas de aprender y crecer, te dejaban ser. Eso era muy importante. Cuando uno termina la facultad se siente un poco desolado, de modo que cuando dejé el currículum y cuando me tomaron, y pude hacer esta experiencia en una empresa tan grande realmente es algo que ayuda mucho a tu carrera profesional. Para empezar, observar cosas que la carrera no te da, es decir que te ayuda a abrir tu cabeza. Es una empresa que siempre busca la diferencia, que siempre suma un poquito más, y eso ha sido para mí un gran aprendizaje. Darle un poco más al cliente. Y hacer obras de categoría, de belleza y calidad.

«Compartí la dirección de Urbano junto a tres profesionales. Es un edificio muy grande con cosas muy especiales. Tiene muchos amenities que lo diferencian del resto. Es el primero que tiene una pileta, un gimnasio, un Laundry, un solárium. Son muchas unidades funcionales, muchas viviendas, tiene un hall muy especial, muy artístico y cada cosa que expone del ámbito social guarda un diseño propio. Con un edificio tan grande necesitás controlar muchas cosas, comprar, presupuestar, y allí las tareas se fueron dividiendo entre los tres directores de obra que demandó Urbano. Para mí este edificio fue como el top, lo máximo de lo máximo, y fue un alivio haberlo terminado. Justo en ese momento me salió una oportunidad con mi socia para un proyecto propio y la aprovechamos. He pasado grandes momentos en la empresa de Oscar y Guillermo».

Es relativamente cierto que una imagen vale más que mil palabras: a menudo la descripción de la obra se refleja mejor en las fotografías, puesto que allí quedan expuestas las realidades. Pero también es cierto que una foto, una imagen, la mayoría de las veces no trasmite el concepto, el porqué, el cómo se fueron gestando las ideas. Algo de eso ocurre con la decoración del edificio donde se observan hermosas fotografías de todos los sectores pero que no trasmitirían todo lo sucedido para llegar a esas terminaciones.

Objetivamente en este edificio la decoración fue interpretada en algún punto como un arte. El diseño interior y exterior fue conceptualizado como arte, ya que se buscó que «todos» los componentes decorativos derivaran de pinceladas de creatividad e imaginación. Resulta evidente que el trabajo que desempeña un interiorista es bastante similar al que puede realizar un artista, de alguna manera existe un claro vínculo con las artes plásticas. En este punto los hermanos Bértoli vuelven con el reconocimiento a las profesionales intervinientes por la exigencia que demandó decorar artísticamente a Urbano Plaza: «Por ello queremos destacar el trabajo realizado por el equipo de decoradoras que trabajaron a destajo para decorar y equipar Urbano Plaza, encabezado por Patricia Ortiz y ayudadas por dos arquitectas de nuestro equipo, Mirta Vilalba y Florencia García, que lograron expresar el arte decorativo en su máxima expresión en todos los detalles y sectores del edificio».

Un tema que se incorporó por primera vez en este edificio fue el asesoramiento profesional de diseñadores gráficos. Se sabe que la arquitectura y el diseño gráfico tienen muchas cosas en común. En general, su punto de convergencia se produce a la hora de crear un enfoque creativo en la señalética que genere un entorno con experiencias positivas para el que lo habite.

Este criterio se aplicó en todo el edificio como una representación artística que se sumó al espíritu innovador de todo lo que conformó Urbano Plaza. El diseño funcionó como un gran aliado, porque de hecho las intervenciones pueden cambiar la esencia y convertirlo en un edificio con más vida y sustancia. Con gran profesionalidad y talento, Diseño Gráfico El Nido Comunicación dejó su impronta en el edificio.

Se trabajó, entonces, en varios formatos. En el subsuelo, en cocheras y bauleras se apeló al color azul intercalado para diferenciar las ubicaciones y los números de gran tamaño. En los números de pisos, Laundry, Gimnasio, Espacio Gourmet y puertas de accesos a servicios, se aplicó ilustración conceptual, Concept Art, con fotos urbanas de Tandil fuera de foco relacionadas al nombre del Edificio, “Urbano”.



“Es un Lobby diseñado con una visión escenográfica, para ser recorrido como un «Paseo» por la Planta Baja”.

El detalle en la entrega de las unidades, la “llave” presentada como una joya muy valiosa.

También se trabajó en el packaging de la entrega de las unidades. ¿Podía ser de otra forma? Claro que no. Guillermo y Oscar apuntan al detalle del detalle, la suma de la delicadeza, para inmortalizar el inédito momento de la entrega de las unidades a sus dueños. «Nos imaginamos entregando las llaves como una joya muy valiosa y tratamos que el elemento donde estaban las llaves tuviera un diseño muy creativo, acorde al producto que entregábamos. Lo resolvimos con mucho diseño, con un estuche para las llaves, ubicado dentro de una caja que compartía otros elementos del departamento y ésta, dentro de una bolsa blanca con la etiqueta del edificio».

El detalle final se halló dentro de las unidades para recibir a los nuevos propietarios, las dos botellitas de champagne, los bombones y la tarjeta de agradecimiento, un clásico de la empresa.

Otro asesoramiento externo que se utilizó de forma inédita fue el paisajismo, donde se resalta el verde en la obra, en consonancia respecto al vínculo con la naturaleza, realizado por Sandra Cardarelli, que brilló por su ingenio y creatividad. Embellecer varios sectores con verde resultó de la idea de armonizar la obra arquitectónica con el paisaje íntimo de cercanía (la plaza), a lo que se le sumó la colocación de más de 300 especies distribuidas en todo el edificio.

Hay detalles realmente que asombran. ¿Cómo resolvieron los Bértoli un dilema propio de las plantas, las cuales al momento de colocarlas tras el final de cada obra, eran todas proyectos en crecimiento que no cumplían, por su tamaño, la función estética necesaria para el día de la inauguración? Increíble pero real: pu-





Corte de cintas y las bolsas blancas pertenecientes a cada uno de los futuros propietarios a la espera del momento sublime de la entrega de los departamentos.

sieron un vivero. Asesorados convenientemente crearon un precario vivero en la playa de estacionamiento de más de 150 m² un año antes de la fecha de inauguración, con 110 cañas de bambú negras y 180 entre buxus y vincas con el fin de que se fueran adaptando al clima y lugar. Cuenta Oscar respecto a lo que dejó la enseñanza del «vivero propio»: «Fuimos cuidando las plantas mientras se adaptaban hasta la fecha de ubicarlas en su lugar diseñado. No resultó una buena idea porque no sólo nos costó mucho esfuerzo, sino que no logramos los efectos que buscábamos, porque no éramos del oficio. Igualmente nos quedamos satisfechos porque lo intentamos».

No fue la única ocurrencia: también tuvieron la peregrina idea de colocar dos palmeras de gran tamaño a los costados de la piscina en la terraza para que pudieran ser observadas a la distancia. Para ello su altura debía superar los 2,50 metros. Las compraron, pero cuando llegaron desde su lugar de origen, un vivero de Mar del Plata, advirtieron que la maceta de tierra era inmensa y su peso era cercano a 1 tonelada. La única opción fue contratar la grúa de Edgardo Vázquez, la más grande, para poder subirlas. Fue todo un acontecimiento que paralizó el tránsito de Chacabuco y concentró a una pequeña muchedumbre de peatones. La grúa iba a llegar con lo justo pero con el inminente peligro de introducir las palmeras en la terraza y romper algo, ya que estaba todo terminado. El «espectáculo» duró cuatro horas e incluyó el izaje de la Mini piscina de hidromasaje con la misma grúa. Esa mañana en el centro no se habló de otra cosa, puesto que lo último que se sabía de grúas en la comarca había ocurrido en 2007, cuando una portentosa grúa que el gobierno municipal debió contratar a una empresa de Buenos Aires subió la réplica de la Piedra Movediza hasta la cima del cerro homónimo.

URBANO Y LA PRENSA

A pocos días de inaugurado, el 7 de febrero de 2018, el portal ABChoy tituló con un fragmento de la entrevista a sus hacedores: «El Edificio Urbano Plaza es nuestra obra cumbre».

Unos días después, el 15 de febrero de 2018, el matutino El Eco de Tandil, también se centró en la idea de «obra cumbre» que definitivamente convertía a la arquitectura de edificios de Tandil en un antes y un después de Urbano Plaza «dónde conviven confort, tecnología y arte».

Un tiempo después los Bértoli fueron invitados a comentar el edificio en la Revista Arquitectura del diario Clarín, que fue publicada el 22 febrero de 2019, con el título: «Terrazas alternadas con vistas a la plaza central de Tandil». Por primera vez Urbano entraba en la mirada de la prensa nacional. «En pleno centro de Tandil se levanta Urbano Plaza, un edificio de viviendas Premium cuyo diseño se basa en una especial atención en los detalles con el fin de generar una multiplicidad de estímulos fusionando arquitectura, arte y confort».


ARQUITECTURA

Terrazas alternadas con vistas a la plaza central de Tandil

Una torre de nueve pisos con balcones terraza y amenities aprovecha las vistas a la Plaza Independencia para fortalecer su carácter exclusivo. El uso de obras de arte en distintos espacios.



Imágenes del Suplemento Arquitectura Diario Clarín del 26 febrero 2019

PONER EL ALMA

«Con Urbano todos los que trabajaron, absolutamente todos, se comprometieron hasta la médula, fue una obra que demandó una energía que tal vez ni siquiera sabíamos que teníamos y nos puso a prueba hasta el último instante...», evocan Oscar y Guillermo, intentando cerrar este extenso capítulo del libro, tan extenso como fue el desarrollo del edificio ícono de la empresa.

Para sintetizarlo, fue una obra donde no sólo desarrollaron toda la capacidad técnica, sino que buscaron incorporar nuevos pensamientos, que se aplicaron en modernos y complejos recursos y formas nunca realizadas en la ciudad. Una obra que en su interior animó espacios diseñados para estimular los sentidos y emociones esenciales, que contuvo integralidad en el diseño al lograr componer tantas funcionalidades aplicadas, y que para los Bértoli será por mucho tiempo la máxima expresión como Desarrolladora Inmobiliaria, así, con mayúsculas.

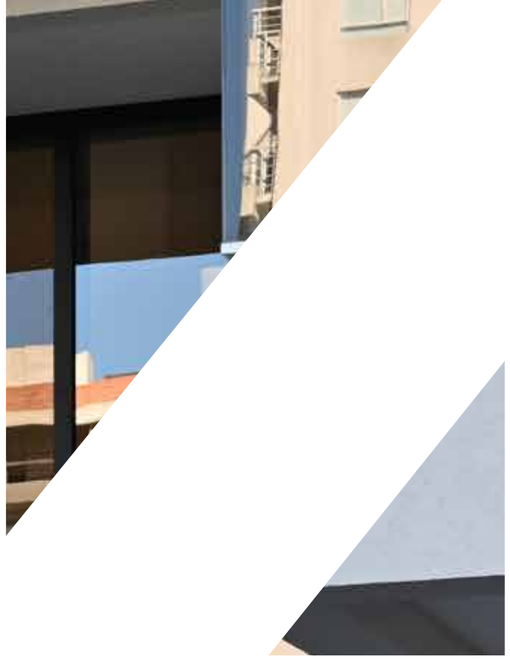
Si queda algo por decir, los hermanos lo explican así: «Fue una obra donde esperábamos que al ser tantas las amenidades que proyectamos para brindar mejores servicios, funcionaran con un mínimo de civilidad para que estos espacios no se convirtieran en un inconveniente cotidiano. Una obra donde el efecto arte incorporado no fuera sólo patrimonio artístico y pudiera transformar realmente el espacio urbano y redefinir la experiencia de vivir como lo imaginamos. Una obra donde nuestro orgullo desborda. Una obra donde pudimos desplegar nuestros sueños. Una obra que nos llenó de satisfacción como emprendedores que somos, porque sabíamos que teníamos el mejor lugar para realizar un emprendimiento inmobiliario y lo hicimos valer proyectando en Urbano Plaza nuestra máxima expresión arquitectónica».

De las muchas entrevistas que el autor realizó para este libro, en una de ellas, donde el entrevistado fue el empresario Jorge Muñoz, quedó en la superficie lo que para los hermanos Bértoli significó Urbano Plaza. Al momento de describir el acto de entrega de los departamentos, durante la jornada de inauguración, «Jordi» se detuvo en el momento inmediato al corte de cintas, el instante que sobrevino después, en una atmósfera de profunda emoción. Contó el abrazo intenso, fuerte, sanguíneo, vibrante y emotivo que se dieron Guillermo y Oscar, con la honda satisfacción no sólo de la misión cumplida, sino de algo más: de los que ponen el alma en la empresa. El abrazo del alma. El alma urbana de ese medio día inolvidable.

Equipo de trabajo estable de la Empresa que terminó el Edificio Urbano Plaza. Comparten la foto con los hermanos, Arq. Mirta Villalba, Arq. Florencia García, Lic. Paola García, Ing. Civil Nicolásv Panozzi, Dr. Mariano Bértoli y MMO Daniel Sosa.



LIV
CONTRA VIENTO Y MAREA



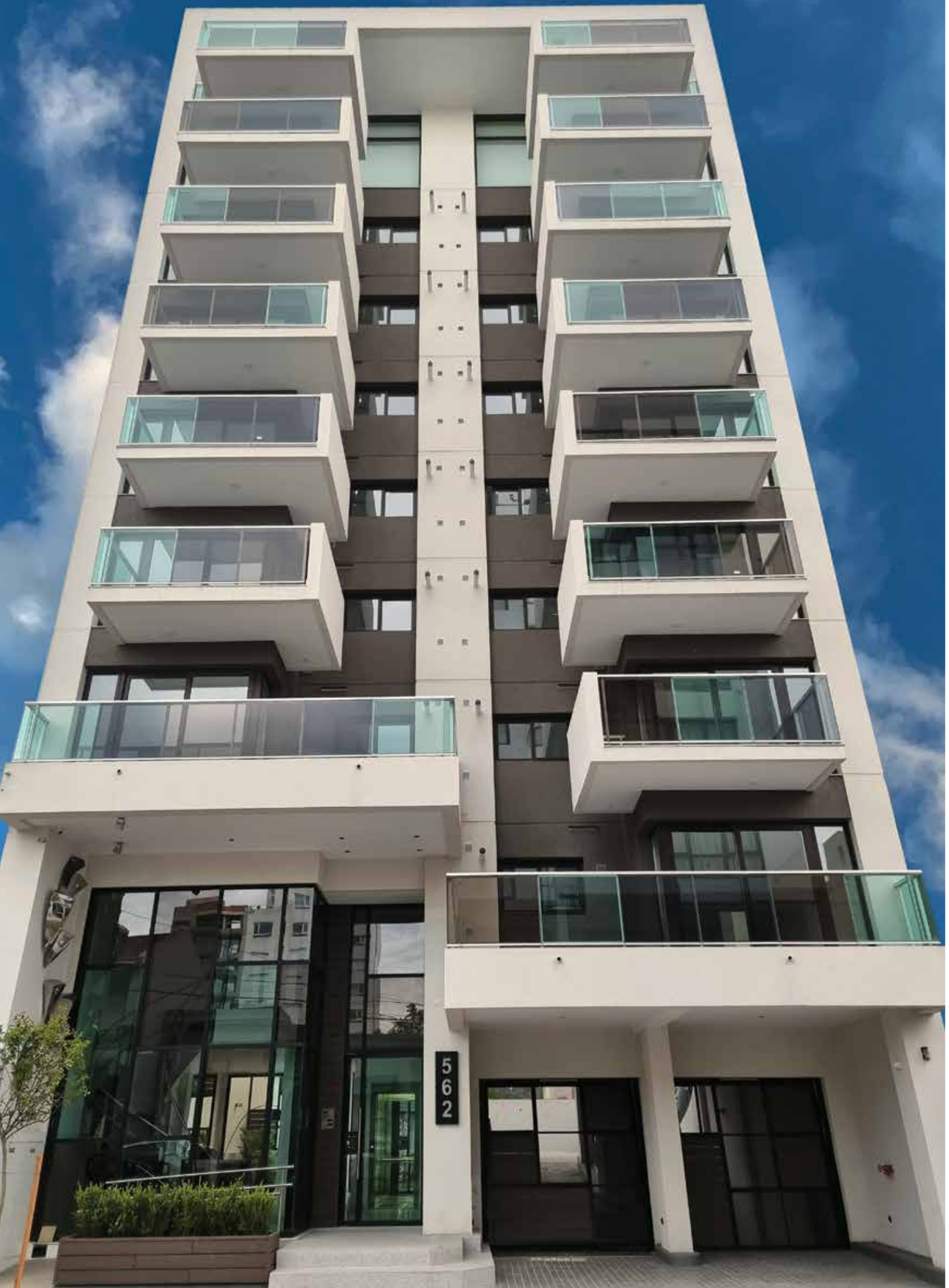


LA ARQUITECTURA REALMENTE TRATA SOBRE BIENESTAR, CREO QUE LO QUE LAS PERSONAS QUIEREN ES SENTIRSE BIEN EN EL ESPACIO. POR UN LADO SE TRATA DE REFUGIO, PERO TAMBIÉN DE PLACER.

ARQ. ZAHA HADID.







El decimoquinto desarrollo inmobiliario de los Bértoli —y último hasta la aparición de este libro— será recordado por el contexto definitivamente bisagra en el que fue construido: la pandemia de coronavirus. Así como hay un antes y un después en la arquitectura de Tandil con la irrupción de los Bértoli, también existe esa frontera concluyente en el mundo respecto al covid 19 que definitivamente trastocó y por largo tiempo los usos y costumbres de la sociedad mundial, acelerando cuestiones que se venían insinuando, como el teletrabajo, pero también obligando a fidelizar al máximo las maravillas de la ciencia: tan sólo un año y pocos meses después de desatada la pandemia, los científicos habían elaborado varias vacunas ya en ejecución. Lo importante, como siempre, era la vida. El poder sobrevivir al virus, el seguir vivos. El edificio LIV —que, por si faltara alguna alegoría más en tiempos pandémicos significa vida en idioma danés— debió sortear todas y cada una de las vicisitudes que produjo el coronavirus. Como todo edificio de los Bértoli, pero teniendo en cuenta las peripecias del contexto que debió afrontar, LIV debe su razón de ser a los clientes. Es hora también, ya entrando en el último tramo de este relato, de hablar de eso que los hermanos consideran como uno de los pilares fundamentales —una de las cuatro patas— de la empresa: los compradores, pues son quienes brindan el fondeo, nada más ni nada menos que el capital. Los otros tres pilares que posibilitan que una idea se convierta en realidad, sin medir literalmente el grado de jerarquía de cada uno sino la importancia de que todos interactúan por caminos diferentes en un mismo sentido —la realización de la obra— son los proveedores que abastecen el proyecto, la mano de obra que ejecuta y la empresa, el Equipo Bértoli, en la gestión y comercialización llevando la batuta del director de orquesta.

Parece de Perogrullo explicarlo, pero los compradores son el soporte indispensable para el éxito de un desarrollo inmobiliario. Desde la empresa se trabaja para crear un proyecto que les interese, que pueda cubrir sus deseos, pues sin su elección el proyecto realmente resultará un fracaso comercial. Ahora bien, cabe la pregunta: ¿quién es el comprador de los Bértoli? ¿Para quién construyen?

“Por eso el agradecimiento es absoluto a todos los compradores de Edificio América que nos brindaron la posibilidad de iniciarnos”.

Vamos a darle la respuesta a los protagonistas de esta historia: «Desde un principio y con diferentes escalas de profundidad de la estrategia comercial, siempre tuvimos en claro que nos dirigiríamos a un comprador con posibilidades económicas que buscaba un diseño innovador, con estilo y de alto impacto urbano. Un proyecto diferenciador con costos adecuados. Un proyecto que estuviera en la vanguardia y sobre todo bien ubicado, residencial y cerca del centro comercial.

«Además nuestros compradores, que particularmente no eran de primera vivienda, básicamente en su mayoría eran los que perseguían la satisfacción que representaba su utilización para vivir y, en menor cantidad, los interesados en darle un destino redituable a su capital invertido, para renta. Evidentemente que la calidad del departamento que le ofrecimos fue la piedra angular sobre la que permitió que nuestro comprador nos eligiera, pero ese plus en innovación y detalles que le imprimimos desde el primer emprendimiento marcaron las pequeñas diferencias para que este perfil de compradores nos destacaran y fuéramos elegidos nuevamente», aseveran los hermanos.

A su vez, conviene relatar las diferentes etapas en la que se construyó la confianza. La más comprometida sucedió en los inicios como empresa desarrolladora, con el Edificio América (1991/94), donde la imagen

Frente del edificio LIV, con el color del vidrio traslúcido en bronce, verde y gris distribuidos irregularmente en cada uno de los balcones y en los rectángulos del frente del Lobby, como el efecto disruptivo, novedoso para la época, que sellaría el estilo moderno y la identidad del emprendimiento.

vinculada con edificios de altura sólo era percibida por los edificios del Banco Hipotecario Nacional en que los Bértoli habían intervenido. Ese momento, donde la confianza era un apenas un rastro en la niebla, cobra para los Bértoli un agradecimiento aún mayor: sólo hay que imaginar las lógicas dudas de aquellos primeros compradores para valorar aún más el gesto de acompañar a la naciente y casi ignota empresa. Para decirlo en otras palabras: ellos confiaron en los jóvenes profesionales Bértoli, devenidos en empresarios, a sabiendas de que se trataba de su primera incursión comercial inmobiliaria en la ciudad. Guillermo y Oscar lo expresan así: «Por eso, ese apoyo inicial del grupo que conformó Edificio América, que sin conocernos confió .en nosotros y en un par de amigos muy cercanos, quienes también se sumaron, que apostaron todos juntos a respaldar nuestros inicios en los desarrollos inmobiliarios, es de un agradecimiento infinito.



«Resulta evidente que en un principio, de haber estado solos, nos hubiera sido imposible comercializar el emprendimiento. Por eso fue muy importante en ese momento, para lograr gran parte de los vínculos con nuestros compradores, el aporte de inmobiliarias de la ciudad, cómo Roberto SIlva, Ricardo González, Manuel Martínez y Francisco Ratto, que se esforzaron en convencer a sus clientes de que el Edificio América iba a ser una buena inversión y que de alguna manera pondrían en riesgo su buena reputación por nuestro proyecto. Por eso el agradecimiento es absoluto a todos los compradores de Edificio América que nos brindaron la posibilidad de iniciarnos, pero también a las inmobiliarias y amigos que creyeron en nuestro sueño. Todos nos permitieron dar el primer paso, el más complicado, el que más valoramos y que tanto agradecemos».

Para el segundo emprendimiento, el Edificio Plaza (1993/96), las dificultades crecieron pues los hermanos decidieron que el proceso de comercialización iba a ser por las suyas, personalmente, y con el Banco del Fuerte como aportante de capital a través de un Plan Nacional de crédito, aunque también en un rol de colaboración ofreciendo las unidades a sus clientes. La historia ya fue detallada en capítulos anteriores y tras la caída del banco y un calvario de trámites que demoró mucho tiempo resolver se logró terminar el edificio, resultando una favorable y provechosa experiencia. Colofón frente a las dificultades: la actitud puesta en acto de los hermanos

Otro efecto para la fachada, la "L" echada sobre fondo oscuro, trasmitiendo con su diseño geométrico, la liviandad pretendida de los balcones. Se utilizaría para mimetizar las aberturas externas con el color oscuro, carpintería exterior en PVC foliada simil madera.



Bértoli para allanar las dificultades que les eran ajenas, fortaleció el apoyo de los compradores. La credibilidad también es un edificio que se construye ladrillo por ladrillo. A tal punto que en ese instante se vislumbró la semilla de la marca de la empresa como hacedora de edificios en altura en el mercado inmobiliario de Tandil.

Ya ha sido escrito y vale replicarlo: la confianza plena se terminó de sellar a partir del primer edificio ícono, Torre del Sol, "Las Calas", empujón inesperado par la empresa y punto de inflexión en sus desarrollos inmobiliarios. La marca ya estaba instalada. Los hermanos Bértoli habían empezado a jugar en otra liga, a tal punto que pasaron de construir 6.600 m^2 en 10 años a 42.500 en 20 años.

A partir de ese momento, comenzó una etapa muy diferente. El comprador ganó confianza, los irían conociendo a través de los sucesivos desarrollos entregados, porque sencillamente las palabras que los Bértoli enunciaban al momento de rubricar cada operación coincidían con los hechos, mecanismo con el que se fue creando el blindaje del prestigio, el cual, además, se retroalimentó: a más confianza generada, más fluidas resultaron las relaciones entre los compradores y la empresa.

Sabemos que con el tiempo, insólitamente, se produjo una cosificación provechosa del apellido devenido en marca, fenómeno muy valioso a partir del capital simbólico que produjo y que, por otra parte, también los colmó de orgullo. Tal como lo hemos contado, popularmente se instaló en el léxico del público la nominación lingüística del edificio: "Un Bértoli". Este posicionamiento en el inconsciente colectivo de los tandilenses, pero sobre todo de los compradores, resultó arrasador en la sinergia del boca a boca para difundir los edificios de la empresa. *"Fue un regalo inmenso a nuestra trayectoria que nos dejarían instalado en la sociedad, los inquilinos y compradores de nuestros edificios"*, acuerdan los hermanos.

Sin embargo, hay cuestiones totalmente desconocidas para el gran público, cuando se abreva en las diferentes etapas que se producen en el vínculo de los compradores con la empresa. Leamos: «Como un apartado a las etapas de las relaciones con los clientes, pero que resultó muy importante para conocer más a nuestros compradores, y que formaría el ADN de nuestro modelo de negocio después de 'Las Calas', fue descubrir como intervenían las emociones a la hora de decidir la adquisición de un departamento».

Los estacionamientos de Planta Baja mantienen la temática de los rectángulos del frente vidriado del Lobby con el diseño de un divisor vertical utilizado para marcar donde termina el edificio y comienzan los estacionamientos.





Agrega Oscar: «Habíamos observado el estímulo positivo logrado no sólo con el diseño novedoso, sino también con los avances tecnológicos incorporados, con el Club House, la terraza social, el arte y muchos detalles diseminados en el edificio, que sólo servirían para provocar la emotividad de sensaciones de placer, de vivir mejor. Nos dimos cuenta que en general la compra de un inmueble para nuestro tipo de comprador sucede en tiempos de cambios, que tiene un lado racional pero básicamente es emocional. A partir de 'Las Calas', asegurándonos que provocar las emociones iba a ser relevante a la hora de comprar un departamento, reforzamos los detalles de terminaciones para elevar la imaginación del futuro comprador».

Lo que podría llamarse, por decirlo así, un saber más acabado de la psicología del cliente, basado, además, en que las diferentes etapas de la empresa les permitió conocer a numerosos compradores.

La gran mayoría fueron clientes en el pozo o en las primeras etapas constructivas, y un escaso porcentaje adquirió con el edificio terminado. Con cada uno se inició una relación concretada en la compra del departamento, que es el instante sublime de la firma del contrato. Allí, en ese momento único, los Bértoli identificaron de primera mano a dos tipos de compradores: el que dejaba su vivienda de otra época por un claro enfoque de cambio de estilo de vida en un entorno céntrico y el que invertiría para capitalizarse. Hurgando la profundidad de ese universo, conocieron compradores de diferentes perfiles de personalidad, esto es: ocupados, amistosos, escépticos, tímidos, indecisos y reflexivos, pero con todos siempre intentaron empatizar, ser auténticos.

¿Qué buscaba la mayoría de los clientes interesados en sus edificios? Tranquilidad y bienestar a la hora materializar su elección, en el cambio a nuevas y modernas experiencias sobre su futuro hogar.

Normalmente los compradores iniciaban la relación desde el pozo, lo que los convertía en constantes visitantes de las oficinas de la empresa por más de tres años, entablando una amigable correlación humana con cada uno de ellos. Por este mismo detalle (el interactuar durante un lapso tan extenso) con muchos

"Fue un regalo inmenso a nuestra trayectoria que nos dejarían instalado en la sociedad, los inquilinos y compradores de nuestros edificios".

compradores el vínculo fue más allá de lo puramente comercial, llegando a cultivar una amistad que se mantiene vigente a través del tiempo. También conviene desmitificar la historia perfecta: con algunos clientes se registraron incumplimientos, desacuerdos, situaciones y tensiones normales de cualquier relación comercial, pero las veces que sucedieron, fueron solucionadas respetuosamente. A coro Guillermo y Oscar enfatizan casi con el legítimo orgullo de quienes profesan el arte de resolver conflictos: «No hemos tenido ninguna disputa judicial y esto nos enorgullece por el nivel de diálogo y consenso que entre las partes intentamos y pudimos mantener. Algunos compradores han repetido su confianza, con nuevas adquisiciones que nos llenaron todavía de más satisfacción por su fidelidad».

Más allá de cómo se ha descrito a los compradores de los desarrollos inmobiliarios, de su personalidad, sus gustos, y de qué manera se fue tejiendo la madeja de la confianza a lo largo de tres décadas, los Bértoli ponen por delante de toda cuestión su enorme gratitud para con ellos.

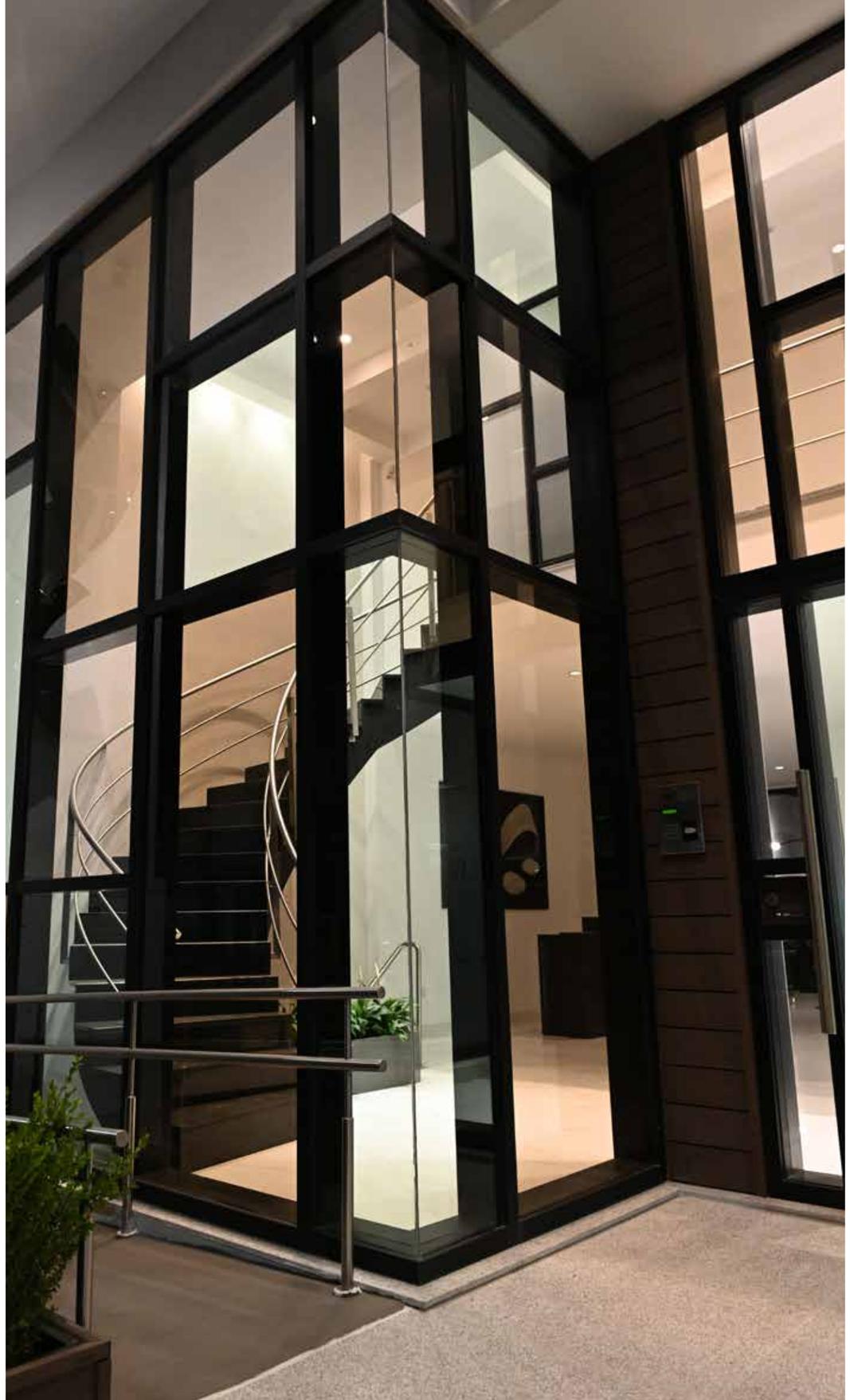
Los hermanos expresarán este concepto con palabras sencillas y profundas. «Lo más importante para nosotros y que tuvo un valor inmenso, sobre todo, con la gran mayoría que adquirió su departamento desde el pozo, fue que cada uno de los que decidieron ser parte de alguno de nuestros proyectos inmobiliarios, confió en nuestras palabras, creyó en lo que prometimos, apostó al éxito del emprendimiento, aun conociendo el riesgo que implicaba un desarrollo inmobiliario a largo plazo inmerso en contextos económicos cambiantes. Por eso agradecemos infinitamente a cada uno de nuestros compradores por el apoyo y la confianza otorgada en todos estos años que nos permitió desarrollar nuestra pasión, pero también por la paciencia demostrada cuando nos atrasamos en los plazos de entrega, por entendernos en los errores que supimos corregir y por comprendernos cuando impusimos ideas con el profundo objetivo que era mejor para todos. Estamos convencidos de que el resultado de nuestros 30 años no sólo fue mérito nuestro, también de todos los compradores que han hecho lo posible para que lleguemos a este momento».

EL PROVEEDOR, ACTOR CLAVE

La industria de la construcción tiene la particularidad que es muy artesanal: todo se debe manufacturar, instalar o finalizar en obra y esta realidad posiciona a la mano de obra en la ejecución como un actor muy importante que habitualmente tendrá inconvenientes para programar de forma sistemática los tiempos de ejecución. Atento a esta característica, la provisión de materiales trasunta en la mayoría de las circunstancias la delicada gestión de adecuarse a la mano de obra. Por lo tanto, entre los atributos que debe contar un buen proveedor de la industria de la construcción es una gran elasticidad para actuar en el momento en que le solicitan el suministro. Los Bértoli supieron desde siempre que los trabajos se completarían correctamente si hacían la elección indicada de los proveedores y, a partir de esa elección, la fluida relación que con ellos mantuvieran. De allí que en la cadena productiva de la construcción, los proveedores tanto de materiales básicos de obra gruesa como los más tecnológicos, adquieren un papel protagónico y también estratégico, porque cualquier falla en la entrega por calidad o por tiempo, provoca desorden en los procesos, con la consecuencia inmediata de atrasos en la ejecución.

Con tres décadas en la industria, Guillermo y Oscar le han dado a cada proveedor la importancia y el status que merecen: «En nuestra historia han pasado diferentes tipos de proveedores, los que por su prestación se tornaron muchas veces irremplazables, los que se pudieron sustituir de alguna manera y los que su falta no implicó una amenaza para la ejecución de los trabajos. Pero siempre intentamos vincularnos con proveedores que su patrón de ética y compromiso estuvieran alineados con los nuestros. Que poseyéramos afinidad de ideales y valores. En general ha sido muy importante para nosotros rodearnos de proveedores que nos inspiraran confianza en la entrega, en la calidad y en los plazos, que nos abastecieran en las grandes demandas y que no nos comprometieran en la ejecución normal de la obra.

«Para nosotros los proveedores fueron un 'actor clave' en el cumplimiento de nuestros estándares de terminación de los departamentos, por eso mantuvimos firmes políticas y códigos de vecindad con todos los proveedores que interactuaron con nuestra empresa». ¿Cuáles fueron estas políticas que podemos considerar «de Estado» para la empresa? En principio, la forma que los Bértoli eligieron para trabajar con todos los actores de la industria: la valoración de la relación humana, el mantenimiento de un diálogo sincero y amigable, como una manera de conservar una relación armónica y estratégica. Otras acciones realizadas con los proveedores tuvieron que con la noción de calidad, algo que, como se ha dicho, está en el orden de lo sagrado para la empresa. Esto es, elegir el producto más conveniente de «primera» calidad, y no caer en la tentación del precio más barato o de segunda selección. En suma, también optar por la calidad y trayectoria del proveedor.



De igual modo llevaron adelante una acción estratégica sin fisuras: la de defender hasta la última instancia, a veces con tolerancias aceptables, el ideal de trabajar con proveedores en el largo plazo, potenciando la confianza y una relación más natural. Y la de exigir calidad y cumplimiento, pero con una característica ratificada por el autor de este libro durante el trabajo de campo en las entrevistas con los diferentes actores que participaron en los desarrollos inmobiliarios: la también sagrada puntualidad de los Bértoli para el pago. Y no sólo eso, sino la valoración de esos pequeños detalles que también hicieron la diferencia, como considerar a todos a quienes les habían pedido una cotización como proveedores importantes, aunque no fueran los elegidos, porque seguramente los iban a volver a necesitar en una próxima cotización.

Guillermo dixit: *«Son aseveraciones que parecen fáciles de quebrar pero que en nosotros formaron el ADN básico de nuestro accionar con los proveedores y que nos permitió mantener en el tiempo el respeto, el entendimiento de lo que pretendíamos y la confianza mutua en la relación comercial».*

La política con los proveedores locales utilizada desde el primer día podría sintetizarse así: se solicitaban presupuestos muy detallados en producto, calidad y plazos, en la ciudad y fuera de Tandil. Y si existía mucha diferencia con el precio foráneo, le comunicaban a los proveedores locales por si había algún error de interpretación en la cotización, con la convicción de que si eran semejantes, aun un poco más elevado, siempre los Bértoli iban a elegir la provisión local, por una cuestión de vecindad y apoyo a la producción lugareña.

Interior del Lobby con el blanco y negro como la gama de colores elegida.



Frente del Lobby de 5,50 metros de altura, materializado con el sistema de frente integral de aluminio en color negro en rectángulos de distintos tamaños y vidrio traslúcido en tres tenues colores.

Dicho en criollo: ganar la plata en Tandil y dejarla en Tandil. Igualmente, porque las circunstancias del producto pretendido o porque la cantidad o variedad lo demandaba, la empresa supo tener a través del tiempo a grandes proveedores fuera de nuestra ciudad con excelentes experiencias y buenos cumplimientos.

Conocedores del terreno, los Bértoli evitaron la cancha embarrada de la viveza criolla o el tira y afloje del precio que excedía lo normal de un intercambio comercial. Lo explican así: «Fue muy importante para mantener las relaciones hacerle saber al proveedor de una recomendación que ya era un tips nuestro: que al momento de cotizar, el monto presentado fuera el mejor precio, porque no íbamos a consentir que nos digan la repetida frase 'cuál es el mejor precio que tienen y vemos si podemos hacerlo', pues con ese proceder nos estaban diciendo que nos estaban cobrando un precio más caro por si pasaba. Este accionar nos evitó el tedioso 'manoseo' sin fin de los precios que siempre concluye de mala manera».

También en la mayoría de las veces explicaron los resultados y los invitaron al próximo pedido de precios, con el fin de mantener a los proveedores cercanos a la empresa, porque siempre son muy necesarios.

Algunos proveedores jugaron el rol de socio estratégico, porque el sistema de compras de los Bértoli así lo quiso. El apalancamiento financiero que los encontraba en cada inicio de un emprendimiento —con los ingresos de las ventas al pozo y la indeclinable decisión estratégica de trasladar la liquidez a asegurar la obra—, los obligó a estoquear anticipadamente materiales que utilizaron, a veces, dos años después de adquiridos. En consecuencia, frente a esta circunstancia intervenía el proveedor, en la confianza que los hermanos le dispensaban, de guarda de los productos en sus locales.

Cuidadosos al extremo en la formalidad y garantías de las compras, los Bértoli tuvieron muy pocos casos de incumplimientos, lo que los llevó a reforzar el criterio utilizado de vincularse con proveedores afines en ética y compromiso. También hay que destacar una política sutil pero de grandísimo efecto en los proveedores: hacerlos partícipes de las obras, asignarles un rol de pertenencia no sólo en valores como la confianza, la transparencia y la lealtad sino en detalles de alto contenido simbólico, como el dispensarles la atención de agasajarlos con la obra concluida, antes de entregar los departamentos a los futuros propietarios. Ese agasajo con un importante lunch de agradecimiento empezaba con un recorrido de los Bértoli y los proveedores por todo el edificio, donde se les mostraba el producto finalizado para que observaran «la importancia de su aporte» en la cadena productiva. «Fue nuestra manera de valorarlos y mostrarles lo trascendente que fueron para nosotros —describen Guillermo y Oscar—. Cuando decimos que una de nuestras políticas fue la de defender el ideal de mantener los proveedores en el largo plazo, con unos pocos hemos logrado que nuestras relaciones se mantuvieran saludables y consistentes durante estos 30 años en continuidad. Una relación que después de tanto tiempo transcurriría por lo humano, donde la lealtad y el compromiso ya serían un bien ganado y donde la confianza sería el valor más apreciado entre las partes. Para ellos un reconocimiento especial por estar siempre con nosotros. Hay muchos otros que han estado también suministrando materiales por tiempos prolongados, y que sentimos la misma satisfacción de lealtad y confianza».

En la nómina de los «proveedores de siempre», 30 años juntos, están: Pantalla visión: Portero visor (único fuera de Tandil); Polifroni Puertas SRL: Aberturas de madera y PVC, puertas interiores y de bauleras; Matelec: Materiales eléctricos; Morazzo Vidrios; Martínez Escalada: Hierros y Ferretería; Ghezan Hnos: Pisos, Revestimientos, Sanitarios, productos para instalaciones de agua, gas y cloaca; Loimar: Ladrillos huecos y pisos; Pinturería Sarmiento: Pinturas; Marmolería Jarque: Granitos y mármoles; Tripodi Chapas: Chapas; Vivero El Cerrito: Plantas y arbustos.

Así como los compradores se constituyeron en el fundamento y principal actor del desarrollo inmobiliario, los proveedores para los Bértoli jugaron un papel protagónico para el proceso y actividad de cada uno de los emprendimientos, a tal punto que los convertirían en un actor clave en el proceso constructivo.

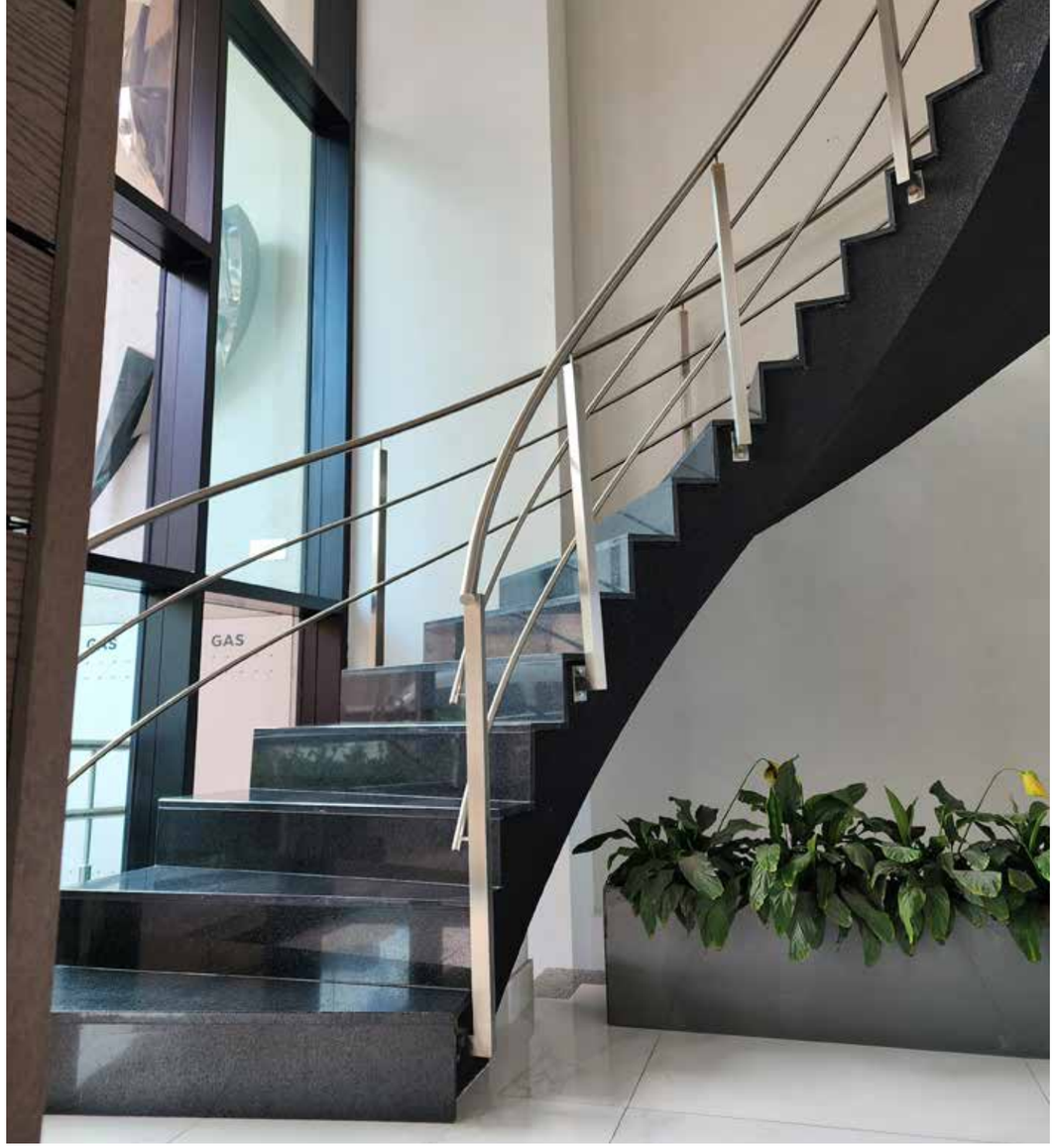
En la siempre delicada tensión que impone el lado del

Otra vista del interior del Lobby, equipado con un moderno un sillón chesterfield negro con tachas, apoyado sobre un gran un espejo y la contribución de la naturaleza como fondo.



Exterior del Lobby ambientados con macetas laqueadas en color negro y arbustos que aportan el verde al espacio.





Escalera autoportante curva en color negro, escalones en granito negro, sobre un piso de porcelanato simulando mármol de carrara, brindan la pincelada distinguida al ingreso al edificio.

mostrador que a cada uno le tocó en el reparto, el equilibrio de la responsabilidad y el respeto ha sido la llave de una relación saludable y duradera entre los proveedores y la empresa: «Nos han atendido con puntualidad en los momentos de normalidad, pero también han respetado nuestras exigencias en los momentos de máxima tensión cuando la velocidad del suministro exigía el compromiso para cumplir. Nos han brindado la calidad esperada y hemos resuelto amigablemente las diferencias cuando no había acuerdos. Realmente en estos años verdaderamente hemos sentido un sincero acompañamiento de la mayoría de nuestros proveedores que nos llena de satisfacción. Por eso queremos reconocerlos como un gran aliado de todos nuestros proyectos y agradecerles enormemente por las relaciones entabladas que nos permitieron cumplimentar satisfactoriamente los desarrollos construidos. De alguna manera los hemos sentido parte de nuestro equipo», cierran los hermanos.

LEVEDAD DE LOS BALCONES

Con un claro proceso de detenimiento de la demanda inmobiliaria (comprobado en la reducción a menos de la mitad de los m² de vivienda multifamiliar que se presentaban anualmente a la Municipalidad de Tandil entre 2014 y 2017 según datos oficiales del Municipio), por primera vez en treinta años los Bértoli se preguntaron cómo seguir, y si era el momento de intentar un nuevo emprendimiento. Se trataba de realmente una situación inédita para ellos, pues siempre el devenir de los acontecimientos le había señalado el futuro desarrollo inmobiliario. El olfato, sensor casi imbatible para ambos, les decía que la demanda seguiría sin cambios, o peor: en agravamiento de la serenidad. La encrucijada, entonces, se presentó bajo la forma conservadora de la quietud, frenar y esperar en piloto automático, o la modalidad más riesgosa del activarse para mantener la continuidad, aún a pesar de lo que la intuición ordenaba. Pudo más, para decirlo en la letrística de la ilustre canción, escapar del célebre concepto de que no es lo mismo durar o transcurrir que honrar la vida. La decisión, entonces, fue ir por más. Honrar el hacer. Permanecer como sinónimo de seguir haciendo, rasgo genético del emprendedor que asume riesgos, invierte, crea y moviliza. No puede con su pasión y apasiona a los que lo rodean. Así, desconociendo la decaída coyuntura económica, los Bértoli, apalancados en la prioridad de su visión del negocio, decidieron generar un nuevo emprendimiento. La sinergia que les había dejado el tsunami constructivo y hacedor del monumental Urbano Plaza todavía los seguía llevando para adelante.

Así, en abril de 2017 decidieron la compra de una propiedad en Chacabuco 562. La firma del boleto puso fin a varios meses de una saga de largas conversaciones. Otra vez Chacabuco, con la calle Pinto de por medio, inspiraba un nuevo edificio. Era una propiedad que los Bértoli conocían sobremanera, pues guardaba en su interior recuerdos importantes de la industria de la construcción de la ciudad. En ese sitio había funcionado el primer estudio de profesionales de la arquitectura e ingeniería «asociados» de la ciudad, ETIA, que ya fue nombrado en los albores de este libro. En ese lugar un muy joven Oscar Bértoli había trabajado de forma esporádica junto con los demás profesionales para un concurso de Arquitectura, en los momentos de máximo renombre del estudio. Brevísima digresión: la denominación «Estudio» fue entendida popularmente como una asociación de profesionales.

El inmueble de Chacabuco 562, con un tamaño de 13.30 x 43.30 metros, permitía emprender un desarrollo viable para la coyuntura, muy bien ubicado y en la zona de confort exclusiva de la empresa. La paradoja circular volvía a acechar a los Bértoli: se aprestaban a desarrollar un nuevo emprendimiento inmobiliario en un lugar donde todavía reverberaba el eco de las voces de las creaciones de muchas obras de la construcción lugareña. Un ensamble misterioso que el pensamiento oficial del mundo le da el nombre de casualidad y lo que los árabes llaman destino. Un cruce formidable entre pasado, presente y futuro, los tres tiempos de la historia, las tres ánimas que se encuentran en el exacto momento en que tocan las campanas. Ánima, palabra cuya etimología viene del latín y que alude a la trilogía del aire, al



Innovación para cabinas de ascensor con botonera touch screen. Botonera táctil en cabina y palier e indicador de posición y dirección con pantalla led, sobre un frente integral de vidrio negro.



Laundry en Terraza. Sala de lavado con dos máquinas automáticas, lavadora y secadora, funcionando con el sistema de cospeles.

viento y al alma y que para seguir con las mágicas coincidencias volverían a proyectarse involuntariamente en la obra escultórica que los Bértoli le encargaron al artista José Rossanigo, para ubicar en un vértice del edificio. El escultor, que nada sabía de toda esta historia de asombrosas simetrías, al entregar la obra, confiaría el nombre con que bautizó a su escultura. La llamó «Ánimas», una alegoría de la levedad y del misterio de las sierras homónimas, y está compuesta por dos módulos de tres «ánimas», tal como también tres personas —el arquitecto Pernas y los ingenieros Pérez Pinto y Domínguez— fueron los moradores del lugar en aquel primer estudio de arquitectos e ingenieros de la aldea.

EL EQUIPO SE REDUCE

Seguir haciendo, para los Bértoli, implicó tomar una medida dolorosa frente a la retracción de la demanda: achicar el equipo ideal. Así, debieron gestionar decisiones de reacomodamiento del personal. El agrio recuerdo para los hermanos todavía está muy fresco en la memoria: «Fue algo que nunca hubiéramos querido consumar. Teníamos un equipo humano y profesional de excelencia. Era, como habíamos contado, nuestro equipo ideal, preparado para mucha actividad constructiva, pero tropezamos con la dura realidad que la coyuntura económica estimuló interrumpiendo drásticamente el volumen de m² que desarrollábamos. En pocos meses pasamos de gestionar al mismo tiempo la construcción de 3 edificios a solo uno. Fue indudable que debimos ajustarnos al ritmo del nuevo escenario. Tristemente se alejaron del equipo varios profesionales que habían sido fundamentales en nuestros últimos desarrollos inmobiliarios y quedamos reducidos al mínimo necesario para proseguir con las tareas que teníamos en marcha. Fue una realidad que nunca pretendimos vivir pero que los acontecimientos nos fueron colocando en el camino y que tuvimos que resolver con mucha angustia, adaptándonos rápidamente al nuevo contexto».

Lo que quedó, entonces, fue un equipo muy reducido, semejante a los inicios de la primera ola de la empresa, el que concluyó Urbano Plaza e inició el Edificio LIV.



Distintas vistas del Espacio Gourmet. Una foto mural de un bosque en blanco y negro impresa en vinilo, iluminación principal con lámparas de campanas negras producidas utilizando una impresora 3D y el toilette del lugar.











Iluminación con paneles decorativos de chapa laqueada negra, utilizando el corte con la técnica láser, ubicados sobre sectores de la Terraza Social (contra frente) y los balcones terraza del Espacio Gourmet.

SIEMPRE LA VIDA

Al momento de empezar la construcción, los Bértoli buscaron un nombre inspirador o representativo por antítesis del momento que estaban viviendo: la economía del país con signos de enfriamiento, una empresa que había tenido que desarmar el equipo de los sueños y la necesidad de apostar al movimiento, a lo que crece, a lo que está vivo. Lo llamaron LIV, famosamente un nombre propio muy utilizado en muchas firmas comerciales internacionales. Tenía el énfasis de la brevedad, más el plus del significante en idioma danés, vida, con todo lo que esta colectividad ha hecho en Tandil a partir del colono Juan Fugl. Un edificio que habría de honrar la vida. Una designación que los Bértoli sintieron como muy oportuna para el temple del momento. A tal punto conspiraban los números críticos de la economía que el isologo del edificio, en color y con el nombre de la calle donde se iba a construir, se centró en un trébol de cuatro hojas, amuleto que, como se sabe, demanda el albur de la buena suerte. Además, se le dio un color a cada hoja para reforzar el significado que pretendieron imprimirle: amarillo por el optimismo que le pondrían a la obra, el rojo para la fuerza que se necesitaría para concluirla, el verde por la esperanza del objetivo ambicionado y el azul por la confianza que iban a necesitar... sin imaginar, siquiera, lo que se venía de manera inminente: la pandemia de coronavirus.

El proyecto se basó en la posibilidad que daba el reglamento del PDT: permitía construir Planta Baja, 7 semipisos de departamentos y el Espacio Gourmet en el piso octavo. A sabiendas de la dificultad que presentaba diseñar efectos innovadores en la volumetría de la imagen, en proyectos de estrecho frente y escasos pisos, se buscó generar algunos cambios a los que venían proyectando. Para eso los Bértoli se enfocaron en desarrollar nuevas formas de diseño en la Planta Baja, beneficiando el concepto de planta baja libre que tan buen resultado había dado en el último desarrollo. Así, despojaron de paredes a parte de la planta baja creando el efecto de transparencias y además le acentuaron la jerarquía al Lobby que sumó considerablemente para la identidad del proyecto.

También renovaron la solución de los ingresos a cada nivel de estacionamiento con un formato unificado de ambos accesos (normalmente los accesos son cada uno pegado a cada medianera y el edificio al medio) que nunca lo habían experimentado y al Lobby lo potenciaron con un frente vidriado de mayor altura. El volumen central fue trabajado con nuevo formato de diseño de balcones en «L» echada que provocaron un movimiento muy geométrico y remataron con el Espacio Gourmet en todo su frente en el último piso. Así, se llegó a una propuesta de 13 departamentos de 2 dormitorios y uno de 1 dormitorio distribuidos en 7 pisos, Espacio Gourmet y Laundry en el piso 8, 9 estacionamientos en Planta Baja y con 10 bauleras y 10 cocheras en Subsuelo completando 1.975 m² de construcción.

SEÑALES ALENTADORAS, CEPO Y PANDEMIA

Cuando durante los primeros meses de 2018 apareció sobre la valla de obra el «medidor de demanda», coloquial forma de denominación del cartel con la leyenda «Próximamente», y se acompañó la difusión del emprendimiento en redes sociales, los Bértoli percibieron resultados moderadamente alentadores. LIV había nacido bien.... Si el 2017 había exhibido una demanda anestesiada para los desarrollos inmobiliarios, la relativa calma de la economía al año siguiente pareció influir en el ánimo para que nuevos compradores decidieran apostar por el flamante emprendimiento.

En el arranque se logró comerciar un conveniente porcentaje de las unidades que permitió en junio iniciar los primeros movimientos de la construcción. Fue un espejismo. El 2018 apareció con un contexto económico turbulento que generó nuevamente en 2019 la aplicación del cepo cambiario, el cual arrancó light y se fue endureciendo a través de los meses hasta convertirse en una medida que afectó forzosamente el mercado inmobiliario.

Lo cierto es que a pesar del cepo se pudo desarrollar regularmente durante 20 meses la ejecución de la obra hasta que apareció de forma inesperada la pandemia/Covid-19 que influyó drásticamente en la normalidad de todos y por supuesto de la ejecución de los trabajos. El mundo había dado una vuelta de campana y todavía sigue, con sus más y con sus menos, tratando de reacomodarse.

Naturalmente, la pandemia produjo un escenario que se transitó en diferentes etapas, inicialmente sin poder trabajar y con el tiempo haciendo la adaptación a las nuevas normativas que se fueron aplicando, respetando los protocolos de la circunstancia.

En los primeros meses de pandemia cobró forma la cruda realidad impuesta. El 2 de mayo 2020, el diario El Cronista en su sección «Apertura de Negocios» apuntó lo que estaba sucediendo: «El Real State no tiene mercado y los precios van a la baja. El sector inmobiliario también fue golpeado por la crisis económica que generó la pandemia por el Covid-19». Reporte inmobiliario, uno de los analistas más reconocidos del sector, opinó que la crisis era diferente a la de 2001/2002, estimando que los precios iban a ir a la baja. Tras lo cual apareció la pregunta de rigor: «¿Alguien compraría algo que entiende que el mes que viene va a valer menos? La situación de hoy es de no-mercado y al no haber mercado obviamente no hay precio».

La palabra, en medio de una situación inédita y complejísima, la tienen Guillermo y Oscar: «La incertidumbre caló hondo en todas las decisiones que tomamos. Realmente no es grato trabajar de esta manera pero nos fuimos adaptando y con intervalos de producción, seguimos avanzando con el objetivo puesto en terminar los trabajos entre los meses de octubre/noviembre de 2021 y poder inaugurar un emprendimiento que transcurrió inmerso por más 17 meses en el contexto de la pandemia. Fue una de las crisis globales de mayor impacto que transformó el futuro en un desafío. Una experiencia con mucho aprendizaje y preparación para lo que seguramente ocurrirá en el pos COVID-19».

El tiempo narrativo ya deriva al presente. Es un escenario local y global que seguramente presentará transformaciones paulatinas en el comportamiento de los consumidores y del que seguramente el sector inmobiliario no estará ajeno. Se intuyen cambios transformadores que podrían modificar la forma tradicional en que se vivirá en la modalidad de PH cuando la pandemia quede en el pasado.

TESTIMONIO

RODOLFO FROLIK

ARQUITECTO

«Claramente hay un antes y un después de las obras en altura de los Bértoli en el microcentro de la ciudad, en el interior de sus cuatro avenidas. Y no sólo crearon algo nuevo desde el punto de vista de la arquitectura sino también, con un hermano ingeniero y otro arquitecto, desde el aspecto empresarial y de confiabilidad en el segmento más alto de Tandil. Eso lo han logrado durante todos estos años superando lo más difícil que es perdurar en el tiempo.

«Naturalmente, los Bértoli no fueron los primeros que hicieron edificios en la altura. Ya había algunos, pero Guillermo y Oscar son los que le dieron un valor agregado, más allá de la confiabilidad, con una vuelta de rosca a la arquitectura. Yo debo reconocer como colega, además de tener una muy buena relación con ellos, es que hicieron el primer edificio, y el segundo no fue igual, y el tercero tampoco fue igual ni al segundo ni al primero. ¿Qué necesidad había? ¡Si ya encontraste la fórmula y la vendiste! Bueno, ahí estuvo la vuelta de rosca porque se han complementado muy bien los dos hermanos, en la mirada comercial donde está todo bien, pero subrayando que ningún edificio sea igual a otro. Los balcones alternados del edificio de calle Sarmiento, o un edificio de calle Pinto ya más robótico con esas alas, y siempre hay un tema de la arquitectura, y eso que yo percibo como arquitecto y mucha gente que no lo ve pero inconscientemente se da cuenta. Para nada sería lo mismo que todos los edificios fuesen iguales.

«Creo que ellos se han basado en la búsqueda de la arquitectura y con eso me siento muy identificado, aunque muchas veces sintamos que el cliente nos condiciona. La realidad es que los Bértoli no tenían un cliente, el cliente era anónimo o era el mercado y eso era más difícil para medir. Fue entonces un doble desafío al que se impusieron largamente. Tengo un gran respeto por ellos, no sólo por la carrera que han hecho desde la cuestión comercial sino también por la arquitectura. En el último edificio, Urbano, es ostensible cómo siguieron poniendo cosas, innovaciones, novedades, cuando probablemente ni los mismos clientes se los pedían. Pero ahí está el sello de la empresa: realizaron toda esa Planta Baja libre, sin la especulación de departamentos en ese espacio, y la búsqueda de la separación de las medianeras, en fin, lo que quiero decir es que no se quedan quietos, siguen buscando la innovación. Y eso no pasa ni siquiera en las grandes empresas. En Buenos Aires, en Europa y en Estados Unidos las empresas arrancan por el estudio del mercado, y van a los arquitectos y les ordenan cómo deben ser los edificios. El resultado es que todo se termina pareciendo a todo. Por lo tanto como colega sólo me resta felicitar a los Bértoli por esa marca de estilo que crearon y por ir siempre un poco más de lo que ya han hecho».

CUENTA REGRESIVA

A dos meses de la inauguración de LIV, mientras este relato entra en la recta final, contemplamos el decimoquinto desarrollo de los Bértoli, la ligereza que revela la imagen de los balcones con el diseño de “L” echada, la coloratura del vidrio en tres tenues colores en todo el frente como el gran protagonista, lo observamos con los ojos y con la imaginación, a punto de nacer, a metros de la plaza central, y del corazón de la empresa.

Sabemos que la imagen del color del vidrio traslúcido en bronce, verde y gris distribuidos irregularmente en cada uno de los balcones y en los rectángulos del frente del Lobby creará un efecto innovador que sellará el estilo moderno y la identidad del emprendimiento. Apostados en la vereda, la primera mirada nos impactará por la dimensión del frente de 5,50 metros de altura trabajado en rectángulos de distintos tamaños ubicados de forma irregular, materializado con el sistema de frente integral de aluminio en color negro y con el vidrio traslúcido con su tridente de colores.

El arte nuevamente comulgará con la arquitectura. En un lateral sobre la medianera la roca de granito verde del Cerro El Centinela y acero inoxidable con que Rossanigo realizó la escultura «Ánimas» compartirá la modernidad del frente vidriado, un contraste de materiales pero también de emociones donde fulgura lo mítico y lo real, lo que se sugiere y lo que se enuncia.

Cuando ingresemos al Lobby una importante escalera curva en color negro revestida en granito negro nos recibirá como gran protagonista, dándole el toque de suntuosidad. Los primeros pasos se darán sobre un piso de porcelanato de gran tamaño, simulando mármol carrara, resaltando la tonalidad a utilizar en el interior de todo el edificio, el «blanco y el negro». Veremos en el Lobby un sillón al tono y un cuadro altamente protagonista. Como fondo a las transparencias de la Planta Baja observaremos un nutrido grupo de plantas que visten y dan calidez al espacio, separando las vistas del Lobby con los estacionamientos.

En los estacionamientos de Planta Baja también entran en consideración la temática de los rectángulos del frente vidriado del Lobby con intervenciones para marcar dónde termina el edificio y comienzan los estacionamientos.

Por primera vez el arte también podrá apreciarse en los estacionamientos al aire libre con una novedad en la articulación de la cuestión artística con la empresa: la inclusión del Arte Callejero, Street Art, que a los hermanos Bértoli siempre les había resultado interesante y nunca lo habían considerado oportuno. LIV funciona como estreno de esta movida de gran densidad pictórica a partir de la vinculación con un muralista de Tandil, Sebastián Oyarbide, un artista callejero que lleva el nombre artístico de Seba Cener. Es re-conocido en el país por sus murales y ha realizado importantes obras en Brasil, Perú, Chile y EEUU. Es autor, entre otras obras, del homenaje a Diego Maradona que el diario Clarín del 20 diciembre de 2020 describió de esta manera: «El mural hiperrealista de Maradona que uno de los mejores artistas callejeros pintó en un túnel del conurbano, ubicado en el túnel ferroviario Victoria en San Fernando».

Seba Cener intervino un paredón de 2,00 metros de altura por 22 metros de longitud, con una obra de gran impacto con tonalidades en blanco y negro siguiendo la tonalidad elegida para el edificio.

Profesionales de la ingeniería y de la arquitectura, pero con mucho arte corriéndole por las venas, Oscar y Guillermo puntualizan el significado de esta innovación: *«Fue un gran desafío para nosotros porque si bien es un arte muy usual en la calle o en hoteles, en interiores de edificios sólo habíamos conocido que se estaba utilizando en las nuevas obras de edificios en Miami. Nos pintó el mural realizado a mano alzada con aerosol, nominado: ‘Espejo del yo’. Cuando le pedimos que nos detallara qué trasmitía la pintura, el artista con mucho entusiasmo nos describió la obra. Dijo: ‘Recibimos lo que damos, la vida nos pone espejos en el resto para que veamos cómo somos a través de reflejos. Aprendemos a dar, aprendemos a recibir’».*

El frente está trabajado en dos colores, un marco que envuelve al edificio, los balcones y una columna central en blanco y el resto del frente en gris oscuro, resaltando fuertemente la “L” echada de los balcones.



El arte callejero en el estacionamiento de Planta Baja. El artista Sebastián Oyarbide, alias Seba Cener, dejó su sello en un mural de 20 metros en blanco y negro, pintado con aerosol.

Por primera vez se utilizó carpintería en PVC foliada símil madera en color oscuro para lograr el efecto de mimetizarse con la pared del frente donde se ubican las carpinterías.

Siguiendo con la postura de buscar estar a la vanguardia de los adelantos que van apareciendo en la construcción, se instaló un ascensor con las mismas funcionalidades que habían colocado en Urbano Plaza, pero esta vez con dos agregados nuevos: la pantalla touch para la botonera sobre un frente integral de vidrio y un importante sistema de seguridad llamado a resolver el estado de intranquilidad del viajero cuando el ascensor queda detenido entre pisos por falta de energía eléctrica, trasladándolo al piso más cercano y realizando la apertura de puertas automáticamente.

“Recibimos lo que damos, aprendemos a dar, aprendemos a recibir”.
Seba Cener.



Las unidades tendrán las mismas prestaciones que la empresa venía realizando, pero incorporaron como funcionalidad básica la cerradura digital Samsung y la mesada de cocina en cuarzo que tan buenos resultados dieron en desarrollos anteriores.

En el piso 8 se instaló el Espacio Gourmet en todo el ancho del frente con un gran frente vidriado y dos terrazas de esparcimiento. Nuevamente y por los excelentes resultados que produjo, se instaló el Laundry en la Terraza con el equipamiento básico de una lavadora y una secadora, para uso con cospeles. La decoración fue realizada por Adriana Tejerina, quien aportó detalles que potencian el efecto moderno pretendido del edificio.

Una de las fotografías de la serie en blanco y negro impresa en cuerina negra, realizada por el Arq. Oscar Bértoli, que acompañan cada uno de los 7 palieres del edificio.

HABEMUS LIV

Debemos recordar que LIV nació como una necesidad de permanencia por lo adormecida que estaba la demanda, como una forma de continuar con movimiento en la empresa a través de un desarrollo inmobiliario. Que, en su inicio, los Bértoli creyeron, tras la desmesura arquitectónica de Urbano Plaza, que podrían manejar la obra con relativa tranquilidad. Es cierto, si no fuera porque ya sabemos cómo funciona la economía argentina, colmada de turbulencias, y porque al momento de proyectarlo y sentar sus bases la pandemia era una palabra que no estaba en el diccionario de la empresa y de, suponemos, ningún argentino en particular.

El coronavirus produjo, primero, la inmovilidad, el inédito y triste paisaje de la obra cerrada. Luego sobrevino el ciclo infernal que todos conocemos y que se agrava en el caso de la industria de la construcción: la apertura parcial de la obra, las ausencias por contagios o por contactos estrechos, la reactivación explosiva estimulada por el alto del valor del dólar blue, la falta de materiales porque no había fabricación o porque no alcanzaban a cubrir la demanda, increíbles pero ciertas. Eran y son situaciones que actualmente continúan con dureza y con final desconocido.

Si hubiera que consignar una última reflexión de lo que significó LIV Chacabuco, sus hacedores no lo dudan: pudieron finalizar el edificio a pesar de todos los infortunios de público conocimiento que tuvieron que atravesar y, aun así, cumplieron con la calidad y los tiempos prometidos. Ahí radica, para los Bértoli, la enorme satisfacción ante el logro conseguido. Además, ya hilando finito en medio de semejante desastre producido por la bomba viral que lanzada desde Wuhan paralizó al planeta, Guillermo y Oscar concuerdan en un valor agregado que es la marca de la empresa: construyeron un edificio donde pudieron imprimirle su sello de fábrica con efectos visuales de imagen innovadores para la arquitectura lugareña, con nuevas formas de expresión y con una nueva estética.

Acceso al edificio. Se destaca la vidriera del Lobby de 5,50 metros de altura, con el rectángulo como figura geométrica y el color en el vidrio como intérprete del proyecto, acompañado con la sutil intervención del arte a la arquitectura, con la obra “Animas” del artista José Rossanigo ubicada sobre un lateral del frente.



SI PUEDES SOÑARLO,
PUEDES HACERLO.
WALT DISNEY.

LA EMPRESA EN EL TANDIL DEL BICENTENARIO



Al momento de aparición de este libro, cumplido el 30º aniversario de la creación de la empresa Bértoli Desarrollos Inmobiliarios, lo cual fue el motivo celebratorio que originó esta publicación, un libro que cuenta su historia, pero que además ocurre en un contexto de víspera importante: estamos a meses del bicentenario de Tandil, una fecha por demás emblemática.

Naturalmente, el entorno en que este texto se realizó tuvo como epicentro la pandemia de coronavirus, la cual produjo entre 2020 hasta estos días, un verdadero cimbronazo en todos los estamentos de la comunidad. Sin embargo, a pesar de este acontecimiento (término con que los historiadores y sociólogos califican a ciertos sucesos que trazan una bisagra en la historia de la humanidad), la ciudad, aún sacudida por el tsunami del covid y las penosas muertes de tandilenses queridos, sobre todo para aquellos que por una cuestión etaria y generacional provienen de esa cosmovisión que aquí dimos en llamar como el Tandil de los años felices, ha producido claros signos de resiliencia, de, parafraseando la poética tanguera, «saber sufrir» y seguir adelante.

La proximidad con los inminentes 200 años de la ciudad, que se cumplirá el 4 de abril de 2023, un número redondo, potente y que necesariamente impone mayúsculos desafíos, amerita la pincelada de un contexto que ubique la actualidad de la empresa en el seno de la comunidad donde nació, creció y prosperó, teniendo en cuenta la fuerte tradición e impronta identitaria serranas de la que está hecho el mundo creado por los hermanos Bértoli.

Si el discurso oficial de las autoridades municipales del centenario (1923) aludía a que la ciudad había salido de la infancia y empezaba a disfrutar del vigor de su juventud, no resulta descabellado inferir que el bicentenario impone el período de la adultez, lo cual conlleva una vitalidad más reflexiva, una fortaleza que también se permite la apertura de su idiosincrasia mental, bajo la contingencia de que aquello que comenzó en los 90 finalmente hoy ya forma parte de una realidad indesmentible: asistimos a la consolidación de una globalización tecnológica digital y cultural completamente naturalizada desde nuestro vértice, la aldea global, pero también a la que se le fija condiciones. La cuestión local sigue pesando muy fuerte aún en medio de un proceso de transformaciones de todo tipo, mientras la ciudad cambia, incluso en sus formas de urbanización social, algunas de ellas totalmente inimaginables apenas unos años atrás. Por ejemplo, se va asentando una tendencia que es inquietante en términos de integración pero que forma parte de esta categoría de «isla» en que se ha convertido Tandil: cierta fragmentación social por vía de compartimentos estancos erigidos en la modalidad de countrys y barrios cerrados que se ubican en la periferia urbana pero también cuasi rural (el último country se está construyendo en la ruta 74). Actualmente, en uno de esos barrios, se edifica la filial de un colegio privado, por lo tanto lo que a primera vista aparece es que los chicos que allí viven, juegan y en breve estudien, tendrán muy acotado su contexto de intercambio social con el resto de los niños de la vecindad. Este fenómeno, lejos de convertirse en una excepción, parece estar en vías de desarrollo.

Mientras tanto el gobierno municipal insiste en subrayar sobre lo que podría llamarse un modelo de ciudad soñada (previsible y contenible hasta los 200/250 mil habitantes), al proponer en su línea discursiva grandes obras de infraestructura (sobre todo hídricas) y políticas de Estado de largo alcance para situar al Tandil del bicentenario y su próxima década en el podio como la «mejor ciudad intermedia del país» (Lunghi dixit). Hoy Tandil tiene resto para sostener esa esperanza porque apenas llega a las 140 mil almas.

¿Es un imposible tal anhelo? De ninguna manera. Al factor de su privilegiada ubicación geográfica en la región —valga la analogía de la ubicación de Tandil, muy cercana a la gran metrópoli, tan importante como la locación que los Bértoli le han dado a sus emprendimientos—, se le suma la imprescindible necesidad de muchos argentinos de mejorar su calidad de vida, a instancias de lo que la ciudad ofrece: un estándar importante en materia de seguridad (son realmente muy bajos los índices de delitos y muy pocos los delitos graves), una plena movilidad social ascendente, una economía diversificada, la presencia catalizadora de la Universidad y al menos dos presupuestos que muy pocas ciudades tienen —el del Ejército y la Fuerza Aérea— más los presupuestos del estado municipal, nacional y la Universidad, es decir un dinero fijo y flotante que le confiere cierta previsibilidad al mercado y que apalanca sobre la fortaleza de su sector privado, especialmente en algunas industrias que abren el juego del derrame y crean fuentes de trabajo, como lo es, precisamente, la industria de la construcción, con sus picos tan característicos, más allá, claro está, de la actividad agrícola ganadera, la cual sigue proporcionado el mayor activo al PBI local (de alrededor del 45%).

Para los tandilenses del siglo pasado, frente al alud de cambios edilicios, tecnológicos y urbanos increíbles, es decir para los vecinos de una generación a la que se referencia como sobrevivientes de una «civilización perdida» (los años 50, 60 y 70), era prácticamente imposible imaginar la apertura de un pequeño centro comercial en los desolados arrabales de la Curva de la Muerte, a la que se llegaba por una ruta angosta y pedregosa tras dejar atrás el cementerio municipal, otrora última frontera entre la vida y lo que había perecido. No sólo la temible curva pasó al olvido, sino el arrabal mismo: hoy el vértice de Fleming y Linstown es parte de la silvestre urbanidad cuyas casas, el Country Sierras de Tandil, el club de golf, el barrio homónimo y las muchas viviendas allí construidas están a la mano de la ciudad, a diez minutos de auto. En verdad, en menos de tres décadas, y vale tomar como referencia la década del 90 como punto de partida hacia la categoría de ciudad intermedia que hoy Tandil registra, la mixtura de lo foráneo con lo local no sólo es un hecho consumado sino que también presenta una suerte de evolución tras el mutuo y difícil trasplante. Sabemos que en general ni para los aquí nacidos ni para los que llegaron las cosas entre ellos fueron fáciles, pero a pocas cuadras del bicentenario esta fusión mueve la polea del desarrollo, de la innovación y de la diversidad, aunque la ciudad en términos de composición, como por otra parte resulta lógico, presente su pluralidad edilicia y social desde los sectores más acomodados, pasando por su voluminosa clase media, a los más humildes, sin dejar de resaltar que en Tandil el índice de pobreza es realmente bajo respecto al país (alrededor de un 15%) y no existen villas miserias o asentamientos (la barriada más complicada es la Movediza).

“La mejor ciudad intermedia del país”.

Miguel Lunghi / Intendente de Tandil.

Globant, el edificio inteligente que se está construyendo a metros del microcentro con una inversión de 11 millones de dólares, es un claro ejemplo de esta interacción entre globalidad y localismo (serán muchas las fuentes de trabajo de origen local que tomará la empresa, amén de las que ya tomó), como lo confirma también el desarrollo del polo informático, la radicación de empresas, los últimos pasos en que se encuentran las obras de la Aduana Seca y la Agencia de Inversiones y la importación de productos tandilenses, sobre todo en la órbita del Mercosur.

El PBI contiene algunos datos sorprendentes. Por ejemplo, el comercio es el segundo sector más importante de la economía. Y es el sector líder en la generación de nuevos negocios y el que más fuentes de empleo produce. Dos centros comerciales de envergadura, llamados a darle el nuevo rostro al viejo centro de Tandil, están en plena ejecución: el Paseo del Banco (sobre los restos del exBanco Comercial) y el centro comercial ubicado en la esquina de 9 de Julio y San Martín, además de los nuevos centros comerciales que se han ido formando fuera del entramado de las cuatro avenidas de la ciudad, y el más importante después del microcentro: el centro comercial de Villa Italia, con más de 70 negocios en la calle Quintana. Aunque se haya quedado a mitad de camino (en su cartelería y otras cuestiones), la idea del Centro Comercial a Cielo Abierto no tiene regreso. Por su parte el turismo ha sido el mascarón de proa de la antaño llamada industria sin chimeneas en la posmodernidad: a nadie se le escapa que un número importante de los prestadores turísticos no nacieron en

Tandil, sino que eligieron nuestra ciudad para desarrollar sus emprendimientos y nivelar hacia arriba un sector que parece no tener techo.

Por otra parte, una fotografía describe con la potencia reveladora de la imagen el nuevo formato del Tandil industrial y lo destacamos porque este libro abreva en una empresa que ha sido una suerte de factótum de la industria de la construcción. La foto registra el crecimiento del Parque Industrial desde el año 2003 hasta la fecha. Algo así como veinte años, una línea de tiempo que resulta clave en el crecimiento de una empresa familiar pero que se refleja como un parpadeo en el largo trecho de la historia. Por eso mismo la evolución del PIT en su política de radicación de empresas —actualmente son 60 las empresas radicadas y la última fue Bioceres con una inversión de 7 millones de dólares—, habla a las claras de la potencia que hoy conlleva la «Marca Tandil». En 2021, para hablar en términos de estricto presente, se presentaron 9 proyectos solicitando radicación en el Parque Industrial de Tandil, siendo los mismos del rubro metalmecánico, biotecnológico, alimenticio, construcción verde, entre otros. También se realizó una nueva radicación del rubro metalmecánico y 6 empresas radicadas en el PIT se encuentran en proceso de firma de Boleto de Compra-Venta de sus lotes. A esto hay que sumarle que 3 empresas renovaron su carta de intención presentando sus correspondientes avances de obra en los terrenos asignados.[47]

Un estudio dirigido por el investigador Guillermo Velázquez, Claudia Mikkelsen, Santiago Linares y Juan Pablo Celemín, elaborado por la Facultad de Ciencias Humanas de la Unicen con el aporte de su Centro de Investigaciones Geográficas y el Instituto de Geografía, Historia y Ciencias Sociales y editado por la red de editoriales de universidades nacionales, reveló que Tandil está en el rango de las ciudades con mejor calidad de vida del país. Vale prestar atención a los siguientes párrafos del relevamiento: *«Los datos surgen del entrecruzamiento de las cifras arrojadas por el último Censo Nacional de Población, hogares y viviendas 2010 con documentos, imágenes satelitales y un exhaustivo trabajo de campo en todo el territorio argentino, que luego fueron volcados en un libro de reciente publicación llamado 'Calidad de vida en Argentina. Ranking del bienestar por departamentos'. El relevamiento ubica a la ciudad entre las tres primeras de todo el país dentro de la categoría de intermedias, detrás de Ushuaia y Bariloche y por encima de Villa Carlos Paz, San Luis, Paraná y Bahía Blanca, para citar algunos ejemplos.*

«El índice al que fueron sometidos los 510 departamentos y las 15 comunas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, está compuesto por una serie de indicadores socioeconómicos y ambientales entre los que se destacan educación, salud, vivienda, problemas ambientales y recursos recreativos. De acuerdo a las cifras reveladas por el estudio, Tandil se destaca, entre otros aspectos, por su baja tasa de mortalidad infantil y de población sin obra social o cuyos hogares no tienen retrete, así como la escasa proporción de la población que vive en hogares hacinados.

«La ciudad también se ubica entre las que exhiben mejores datos en materia educacional; tanto en la población con nivel de instrucción primaria como universitaria, que son los dos extremos analizados para el estudio. En cuanto a la dimensión ambiental se indica que los recursos recreativos de base natural con los que cuenta una ciudad o departamento pueden incidir, positiva o negativamente, en la calidad de vida de su población.

« (...) Es en este punto que el texto dedica un párrafo especial para Tandil, ciudad a la que suma a aquellas cuyo atractivos naturales colaboran favorablemente en la percepción de bienestar por parte de su población residente: 'El puntaje asignado a las sierras de Tandilia y Ventana, más que por su magnitud se relaciona con su ubicación (Tandil no está cerca de la sierra, está en la sierra) y por alterar la monotonía de una llanura de 900 kilómetros de extensión por otros tantos de ancho, incrementando su valoración relativa', explica. De acuerdo a este indicador sólo Tandil y el municipio de Tornquist obtienen la mayor valoración dentro de la provincia de Buenos Aires.

«La otra variable relacionada es la que analiza la percepción de bienestar de acuerdo a los recursos recreativos construidos, referido a la existencia y cuidado de la estética, el patrimonio urbano, centros culturales, comerciales, de esparcimiento o deportivos. En relación al patrimonio urbano nuestra ciudad está entre las bonaerenses mejor posicionadas, junto a Necochea, General Pueyrredón y Tres Arroyos.

«La problemática ambiental es otra de las variables analizadas en el trabajo y nuevamente las cifras locales se muestran positivas en relación al índice de hechos delictivos o de asentamientos precarios o basurales a cielo abierto.

«En el ranking total, Tandil se ubica muy por encima de ciudades con característica poblacionales similares, como Olavarría, Junín, Zárate, Luján, Pergamino, Necochea o Río Gallegos.

«El informe señala que las ciudades intermedias mejor posicionadas (Ushuaia, Bariloche, Tandil y Carlos Paz) 'poseen como denominador común actividades económicas dinámicas, en muchos casos diversificadas. Se encuentran en contextos regionales relativamente favorables y provistos de recursos recreativos. Esto contribuye a generar mejores condiciones relativas en lo que respecta a cuestiones socioeconómicas y ambientales».[48]

Finalmente, en términos de bienes raíces y movimiento inmobiliario, todas las fuentes del sector consultadas para este libro entienden que aun en pleno covid —y sobre todo cuando la pandemia termine— empezó a ocurrir otro incipiente proceso de inmigración oriundo, en gran medida, de Capital Federal. No sólo se huye de la peste del murciélago chino; se huye del infierno de cemento, inseguro, cruel e impiadoso en que se ha convertido Buenos Aires. Se huye hacia el paraíso de entre sierras donde la calidad de vida cotiza en oro, sobre todo para la crianza de los hijos, y que de acuerdo a ley de oferta y demanda tal cotización también se hace extensiva a los valores de la tierra y la propiedad. Una reciente publicación del matutino El Eco, con declaraciones del presidente del Centro de Martilleros, Enrique Alewarts, da cuenta del reinicio de este proceso: *«Tras varios meses en que el sector inmobiliario estuvo prácticamente parado debido a la pandemia, desde el Centro de Martilleros de Tandil aseguran que durante marzo comenzó a reactivarse la actividad y hay varias familias de La Plata y Buenos Aires que concretaron la compra de terrenos o casas para venir a vivir a esta ciudad. Enrique Alewaerts explicó que 'esperábamos que iba a haber muchas operaciones ni bien se abriera la posibilidad de transitar y poder venir a Tandil pero eso se fue diluyendo en diciembre por una cuestión de las fiestas. Es gente que decide por el estilo de vida que busca, así que Tandil se los brinda. Se realizaron operaciones de venta, mientras que en cuanto a los alquileres está 'todo alquilado, casas no hay y todo lo que son departamentos de dos dormitorios prácticamente no hay, se alquiló todo. Hay una reactivación y es buen momento comparado con el año pasado que nos había agarrado la pandemia. Hoy somos muy optimistas, nos toma diferente, estábamos empezando a aislarnos hace un año y hoy estamos en pleno movimiento, así que comparado con eso estamos muchísimo mejor'».*[49]

Al axioma siempre presente, en especial para los tandilenses, de que Tandil es una ciudad cara se le podría responder con un aforismo incontrastable: hay una sola vida y cada uno quiere vivirla lo mejor que pueda junto a su familia. De modo que mientras pueda pagará lo que sea por ello. Por eso resulta habitual ya no asombrarse ante la dinámica de las construcciones en la ciudad y el crecimiento exponencial en el próspero sur y también en sus otros puntos cardinales, especialmente al otro lado de la ruta nacional 226. Es decir que, tomando en cuenta estas señales, el horizonte para la industria de la construcción asoma vital, luminoso y cercano, con el buen presagio de los tiempos prósperos, lo cual hará aún más visible el trabajo incesante de la cuchara del albañil, la mano del arquitecto y la planificación del ingeniero. Se intuye en vísperas —y perdón por este exceso de optimismo— el primer movimiento del círculo virtuoso y lo que conjeturalmente podría llamarse, para los Bértoli, el comienzo de la tercera ola constructiva camino al bicentenario.

47 Datos aportados por la Secretaría de Desarrollo Social del Municipio de Tandil.

48 Geografía y calidad de vida en Argentina. Análisis regional y departamental (2010). Autor: Guillermo Velázquez (dir.).

49 Diario El Eco de Tandil. Artículo «Se reactivó la compra de viviendas y lotes de familias que vienen a vivir a la ciudad», 25 de marzo de 2021.

EL DESARROLLO INMOBILIARIO SEGÚN LOS BÉRTOLI

En sintonía con esta apreciación, hay una imagen corriente para entender cómo funciona la industria de la construcción en nuestra ciudad, porque —reiteramos— en los últimos años ha experimentado un crecimiento significativo del negocio de emprendimientos inmobiliarios en sus diferentes formas, aunque en rigor de verdad este auge comenzó a hacerse visible a finales de la década de los 90, acompañando a muchos otros sectores de la producción que crecieron también con fuerza en esa época y que fueron transformando la ciudad en lo que es hoy, una comunidad de considerable potencial en diversos rubros productivos.

Es ostensible pero no está demás decirlo que la construcción resulta un gran motor productivo de la ciudad y generador profundo de valor en la dinámica social y la calidad de vida. Es una industria polifónica pues involucra a muchos actores, lo cuales construyen para inversión, venta o alquiler. La construcción es culturalmente muy popular, todos tenemos algún conocido que participó en un grupo para construir y vender o alguna otra forma que seguramente les permitió interpretar la impronta de un emprendedor. Sin embargo, un formato muy distinto conlleva el desarrollo inmobiliario, con los cuatro participantes necesarios que funcionan todos en una misma empresa, y en donde el Desarrollador es el director de orquesta de toda esa organización. Detalla Guillermo: «El desarrollo inmobiliario, tomado como lo hemos hecho nosotros, tiene una particularidad que lo hace especial, somos una empresa nómada que abre una fábrica de m² de construcción, en nuestro caso, edificios en altura, en el lote elegido para realizar el emprendimiento inmobiliario y culminada la obra la cierra, trasladándose con todo su conocimiento y personal al próximo espacio urbano para comenzar una nueva fábrica, distinta, pero con el mismo objetivo, desarrollar m² en otro emprendimiento inmobiliario, con todo lo que esto significa».

¿Es un negocio fácil? No, porque tiene un proceso constructivo de muchos años desde que se inicia hasta que se termina, con todas las variables imaginables que en este país se transitan, y mantenerse en la cresta de la ola durante 30 años ha sido el verdadero éxito de los Bértoli, una línea de tiempo donde muchas veces se depende del instinto, el olfato empresario, para sostener ese difícil equilibrio entre la realidad y la capacidad de soñar que siempre se tiene en este tipo de negocio. Se trata de la ecuación más compleja en la construcción y en casi cualquier otra actividad.

Para concluir con el tema, los Bértoli apelan a una metáfora: «Hay una declaración que nos parece que lo describe y que no es nuestra, que dice más o menos así: que los desarrolladores somos artistas imaginando cómo generar flujos de fondos flexibles al contexto del momento, administrados con reglas de cumplimiento establecidas por nosotros mismos y que como fin tiene la virtud de crear valor, transformando, con gran variedad de materiales y mucha energía de personas, un espacio de tierra urbana, en un lugar para habitar. Nos gusta la idea de que somos artistas para generar los flujos de fondos flexibles al contexto, porque este punto es el corazón del emprendimiento que materializa con éxito el desarrollo y cuando se logra nos indica que hemos acertado con la estrategia elegida. Simplemente podríamos decir que es como abordar el desafío de ver un lote, imaginar allí un buen proyecto y concretarlo con éxito».

¿Y los riesgos? Para los Bértoli tomar el riesgo configura el ADN de la empresa. El riesgo ha estado presente desde la propia cuna de la empresa. A partir del primer emprendimiento se internalizó lo más importante: que cualquier decisión empresaria asume un compromiso de cumplimiento. Esto implica un riesgo, aunque en aquellos inicios el primer gran riesgo haya sido de pequeña escala con la construcción de los 1.822 m² del Edificio América. Se asumió el compromiso aplicando la estrategia de realizarlo con la venta al pozo, con precio fijo y en 36 cuotas en los tiempos del famoso 1 peso = 1 dólar, con todo lo que esa decisión significaba después de la hiperinflación y ciertamente con poca experiencia empresaria. Parecía una quijotada que alguien asumiera el riesgo de construir desde el pozo, como se dice habitualmente, con precio y tiempo definidos, lo que representó una praxis empresaria original para la época. «Es más —recuerdan los Bértoli—, a nosotros en ese tiempo nos comparaban con proyectos similares pero ejecutados por el método de administración, que visto por el inversor común no se notaba la diferencia, y fue nuestra bronca del momento poder explicar permanentemente la gran diferencia que existía con nuestra propuesta, por la incertidumbre en lo jurídico, en el precio y en los plazos de entrega. Hoy mirado en el tiempo fue una gran decisión comercial».

El riesgo volvió a tomarse al solicitar un crédito para al Banco Hipotecario Nacional, ya transformado en banca privada en esa época, para construir, a través de la Operatoria TIAVI, el segundo desarrollo, el Edificio Plaza, de 1.329 m² totales. Era un desarrollo menor, pero que no escapaba a formalizar todos los pasos de cualquier desarrollo. Tomar el riesgo, en ocasiones, amerita asumir una posición de vanguardia y en ese rango quedó la empresa con esta metodología de crédito, pues fue aprobado en el país junto a apenas otras cinco empresas. Una operatoria normal en cualquier parte del mundo pero que aquí, en Argentina, era y es todavía muy rara. Agregan Oscar y Guillermo: «Decimos riesgo porque era una operatoria de crédito nueva que brindaría el financiamiento para realizar y asegurar el emprendimiento en una época que se vendía muy poco, pero como todo crédito, en algún momento había que reintegrarlo con dinero provenientes de las futuras ventas del proyecto. El crédito generaría intereses que nos aumentarían los costos y el precio en las unidades a vender provocando más dificultades todavía para colocar las unidades en un contexto pobre de demanda de departamentos. Además, que a diferencia de los costos de construcción que terminan con la culminación de la obra, los financieros continúan creciendo hasta saldar el crédito, que se saldará con las ventas de las unidades. Sin duda fue un gran riesgo el asumido por nosotros».

Con la constitución de la joven sociedad de hecho, los Bértoli empezaron a entender los riesgos de una empresa en Argentina y en particular las constructoras, que por lo general y debido a sus procesos artesanales y de larga duración, suelen estar inmersas en un contexto de país altamente inestable. La tradición dice que son empresas con una vida de corta duración.

La conclusión de los hermanos, mirando la historia a través del espejo retrovisor del pasado, decanta por sí sola: «Cuando contemplamos todas las experiencias que hemos transitado, prósperas y adversas, propias y ajenas, en el transcurso de estos 30 años, y vemos en el presente que hemos dejado con nuestro aporte una marca en la construcción de Tandil y que además nos permitió formar una empresa que hoy se encuentra muy sólida, es un orgullo que nos emociona intensamente porque valieron la pena los riesgos asumidos».

“Somos una empresa nómada que abre una fábrica de m² de construcción, en el lote elegido para realizar el emprendimiento inmobiliario y culminada la obra la cierra”.

EL LABORATORIO POR DENTRO

Ahora que ingresamos en las últimas páginas de este libro, también podemos adentrarnos en el laboratorio donde se urdieron las criaturas de hormigón que aquí hemos narrado: la interioridad del «Mundo Bértoli», por decirlo así. En el edificio Solar de Pinto, frente a la Plaza Independencia, en alrededor de doscientos metros cuadrados, donde cada espacio está debidamente aislado del otro, se concentra, ante todo, una Idea. Lo cual no es poco. Algunos autores sostienen que en el VI milenio a.C. en la Mesopotamia, durante el período de El Obeid, alguien trazó un círculo en la tierra y que luego ese círculo se convirtió en una rueda, para que inicialmente aquel invento cumpliera la función de rueda de alfarero. Pero tributaria de esa idea ancestral, muchos siglos después el «Perseverance», robot explorador de la NASA, aterrizó exitosamente con sus dos ruedas en Marte, tras siete meses de viaje por el espacio. La rueda nunca pensó que llegaría tan lejos. De modo que hay una idea y que esa idea es una letra: la B larga. Como se sabe, es la segunda letra del alfabeto español y del alfabeto latino básico. Y el dato ulterior: para distinguirla de la V corta se la llamó y aún se la llama, aunque tal vez nunca lo hayamos escuchado, B Alta. Entonces ahora sabemos que la Idea es B más Altura. Pero más grande sería nuestra sorpresa si fuéramos a buscar el origen de esta letra, ya que, como todas, guardan una larga historia. Entonces leamos: *«El origen remoto de nuestra b hay que buscarlo en el signo que en la escritura egipcia representaba una casa. Probablemente se trataba de la planta de la edificación, con las paredes y la puerta».* [50] Como dice el lugar común, todo tiene que ver con todo...

50 Fuente: BlogLengua.

Sigamos. En cada balcón del frente de la oficina se hace visible el logotipo que identifica a la marca de la empresa, las 2 b, impecable en sus letras corpóreas en acero inoxidable. Están colocadas en ambas paredes perimetrales, como una forma sutil de marcar su territorio.

¿Cómo se llegó al logotipo? ¿Cuál es el derrotero que recorrió teniendo en cuenta que nunca (o casi nunca) un logo es una imagen muerta en la dinámica estética de una empresa? Aquí está la respuesta: «Nuestro logotipo se creó en los primeros días que nos juntamos para formar el estudio de Arquitectura e Ingeniería, año 1979 —evocan los hermanos—. Como todas estas cosas que hacen al nacimiento de una sociedad, pasamos mucho tiempo con muchos y variados diseños hasta que encontramos el que nos gustó. Lo esencial hasta el día de hoy son las 2 b.

«Si lo tuviéramos que describir, el logo es esencialmente tipográfico con el nombre propio, como en la mayoría de las empresas de construcción, con el agregado a la izquierda del símbolo de las 2 b muy destacadas, primera letra del apellido, repetido por hermanos, con mucho peso visual, enmarcadas en un cuadro con fondo rojo anaranjado que trasmite fuerza y pasión. La tipografía de diseño es moderna, Geometr 231 Hv BT, una fuente gráfica gruesa para que impacte, todo en minúsculas. En sus principios las letras del apellido eran en color marrón al igual que las 2 b y el texto inferior con la misma tipografía pero con color igual al fondo del cuadro de las 2 b. Con el tiempo las letras bb se cambiaron a blancas con profundidad y el apellido con letras gruesas de contorno negro e interior blanco se separó de las 2 b y el texto inferior cambió su tipografía.

«Un logotipo simple que tuvo la virtud, que valoramos con el tiempo, en la flexibilidad que nos brindó, ya que por debajo del apellido pudimos intercambiar diferentes textos o firmas según la función comercial que representaba con una tipografía semejante, Busorama Md BT con el mismo color anaranjado pero con sombra gris. Este logo fue evolucionando desde sus inicios como estudio de arquitectura e ingeniería a empresa de desarrollos inmobiliarios, acompañando las transformaciones que vivimos de profesionales a empresarios en la construcción, pero siempre manteniendo el diseño original adaptándolo a las diferentes épocas».

En la oficina de entrada impacta la imagen corporativa que uno ve y que indudablemente se quiere resaltar: son dos grandes bloques iluminados, ubicados sobre las paredes que están detrás del escritorio de recepción, uno con las imágenes ploteadas de todas las obras construidas, el otro con un diseño anunciando la etapa que vive la empresa, los 30 años que exhiben en imágenes los valores visibles de la consistencia empresarial y la trayectoria de la marca. Es una oficina moderna y muy al estilo de lo que construyen quienes la idearon, es decir que hay una sintonía de coherencia estética con lo que los hermanos y su equipo hacen hasta en su lugar de trabajo.

Hay una primera oficina donde se atiende a los clientes. Para el sitio donde dirija la mirada, hacia atrás y hacia delante, el cliente verá los cuadros con las torres y las edificaciones. Otro cuadro luce el certificado de la norma ISO, sin duda un logro para enmarcar. En otro espacio está el escritorio donde pasa sus días desde 2013 hasta hoy la secretaria administrativa Paola García. Cuando la empresa realizó la primera reducción de personal fue seleccionada entre tres administrativas por sus conocimientos, actitud y confianza.

Al avanzar está el escritorio donde trabaja Mariano, la segunda generación de la empresa, y en el espacio siguiente el escritorio de Guillermo que luce abarrotado de papeles y carpetas. Una luz clara y quieta domina el ambiente. Entre cuadros y libros, en un rincón de la pared cuelga un banderín de la Liga Tandilense de Fútbol dedicado al Club Independiente, la pasión rojinegra de Guillermo, que indica que se habían ganado en todas las divisiones de los campeonatos del año 2001, desde 10º a 1º. Para llegar al escritorio de Oscar hay que atravesar una suerte de transición, una combinación corta de pasillo-galería. Hay allí una pizarra colgada donde sobresalen algunos recortes de diarios y revistas. Estamos en el hábitat de una empresa que gusta de las frases contundentes como lemas que no deben perderse de vista. Leemos en la pared: «Para obtener resultados nunca antes logrados, hay que emplear métodos nunca antes probados». El silogismo parece la validación de la célebre frase de Albert Einstein: «No pretendamos que las cosas cambien si seguimos haciendo lo mismo». Cuelga también la página de una revista de arquitectura con la siguiente sentencia: «Construir es un arte con límites». Pero una última cita parece titilar como un semáforo, como una llamada que se sitúa allí, omnipresente, para recordarles a los que habitan ese lugar una sentencia sagrada. Alude a la definición de calidad, un emblema de la empresa. «Significa hacer la correcto cuando nadie está mirando».

Ese pasillo divide los dos estudios «madres» de la empresa. En una oficina, un hombre sueña y dibuja. En la siguiente, otro hombre planifica, gestiona y realiza. Sobre el escritorio de Oscar hay dos páginas con un artículo de Diego Peris. Se llama «La mano que dibuja». Detenerse en ciertos párrafos de la publicación es advertir la sincronía entre el texto y el hombre que hacía unos instantes lo había estado leyendo: *«Hacer bocetos y dibujar constituyen ejercicios espaciales y táctiles que fusionan, en entidades singulares y dialécti-*

1979

bértoli
arquitectura ingeniería

1997

bértoli S.A.
EMPRESA CONSTRUCTORA

2004

deinber S.A.
EMPRESA CONSTRUCTORA

Genérico para ambas empresas

bértoli
DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Evolución del logo desde sus inicios como Estudio de arquitectura e ingeniería y la prolongación del formato de diseño adoptado en sus inicios, para la empresa constructora de desarrollos inmobiliarios.

TESTIMONIO

PAOLA GARCÍA

SECRETARIA ADMINISTRATIVA

«Llegué a la entrevista y al lunes siguiente ya estaba trabajando. Necesitaba un cambio de aire laboral y fue totalmente diferente: pasé del trabajo anterior con jefes remotos a integrar un equipo completo de trabajo. En ese momento éramos doce compañeros. Y cumplía muchas funciones: administración de la oficina, atención de clientes, el manejo de alquileres, pagar todos los servicios de toda la empresa, pago de impuestos y otras cuestiones. Luego con la reestructuración de personal se redujo el trabajo, pero básicamente me concierne todo lo administrativo. Formo parte de una empresa familiar donde advierto una capacidad de trabajo que no la reconozco tanto en mi generación. Guillermo y Oscar tienen una gran capacidad de gestión y de estar en todo, con un sentido de la observación donde no se les escapa nada. Guillermo sobre todo tiene una gran intuición sobre el detalle, es muy metódico, con sus formas, y hasta se crea un clima laboral que permite la opinión diferente. Tengo jefes con despachos abiertos, algo muy importante en la convivencia diaria. Si tengo que resaltar una característica tanto de Guillermo como de Oscar, es la visión que tuvieron de la empresa y que siguen teniendo, y se nota en la presencia: ambos vienen cada día a trabajar como el primer día, cuando tranquilamente podrían no hacerlo. Nosotros, los empleados, tenemos una tarea: asumir de que las cosas se tienen que hacer y se tienen que hacer bien, lo mejor que podamos»

cas, la realidad externa del espacio y de la materia y la realidad interna de la percepción, del pensamiento y de la imagen mental. En realidad cada acto de hacer un boceto o dibujar produce tres juegos diferentes de imágenes: el dibujo que aparece en el papel, la imagen visual registrada en mi memoria cerebral y una memoria muscular del acto de dibujar en sí. Por eso, científicos como Ramón y Cajal aconsejaban a sus alumnos que fueran a clase con sus acuarelas, porque dibujar es un proceso de observación y de expresión, de recibir y dar al mismo tiempo, un dibujo mira simultáneamente hacia dentro y hacia afuera. Todo boceto y todo dibujo contienen una parte del creador y de su mundo mental, al tiempo que representa un objeto o un panorama del mundo real o de un universo imaginado. Son algunas de las reflexiones de Johani Pallasmaa en su libro 'La mano que piensa'.

Y amplía: «En cierto sentido la imagen parece dibujarse a sí misma a través de la mano. Berger decía: cada línea que dibujo reforma la figura en el papel y, al mismo tiempo, redibuja la imagen en mi mente. Y aún más, la línea dibujada, redibuja el modelo, porque cambia mi capacidad de percepción. Cuando dibujo un árbol, el dibujo registra el modo en cómo se ve y se experimenta el árbol. A menudo es el propio acto de dibujar, el profundo compromiso en el acto de pensamiento inconsciente a través de la creación, lo que da origen a una imagen o una idea. En inglés la palabra dibujar (drawing) significa también extraer, y señala este significado esencial del dibujo como un medio de extraer, de hacer patentes y concretas unas imágenes mentales internas y unos sentimientos tanto como registrar el mundo exterior. De forma similar el proceso de escritura es el que da a luz ideas inesperadas y un flujo mental especialmente fluido e inspirado. La creencia común de que el dibujo y la pintura son actividades puramente visuales es completamente errónea. (...) La actividad creativa es un trabajo más amplio que un destello de perspicacia que surge sin esfuerzo. El proyecto constituye siempre una búsqueda de algo que se desconoce de antemano. En el ámbito de la escritura lo que se acumula no es pericia, sino incertidumbres. Brodsky decía: Si no acaban con nosotros, la inseguridad y la incertidumbre se convierten en nuestras amigas íntimas, y hasta el punto de que llegamos a atribuirles inteligencia propia. Tanto en la escritura como en el dibujo, el texto y la imagen necesitan emanciparse de un sentido preconcebido de un propósito, un objetivo y un camino. En lugar de imponer una idea, el proceso de pensamiento se torna en un acto de espera, de escucha, de colaboración y de diálogo. El trabajo se convierte en un viaje que puede llevarte a lugares y continentes que nunca has visitado antes. La verdadera fusión creativa siempre logra más que lo que cualquier teoría puede proyectar; el diseño con profundidad siempre consigue más que lo que el programa o cualquiera que participe en el proceso pueda anticipar. Con la edad y con la experiencia uno se vuelve cada vez más un amateur en lugar de un profesional que posee respuestas inmediatas y seguras. Leonardo da Vinci decía que la fortaleza nace de las restricciones y muere en la libertad. La grandeza de un artista surge a partir de la identificación de su propio territorio y de sus límites personales más que de un deseo indeterminado de libertad».[51]

Cuando se le pregunta a Catalina Garbellini, compañera de toda la vida de Oscar, cómo es su marido, deja caer esta semblanza: «Introvertido, el diálogo es su obra, piensa en palabras sin palabras, disciplinado, con amor propio, crítico y con humor. Aprendió a confiar en los procesos con calma, para decidir con claridad». Al instante «Cata» remata su descripción con una alusión de época: «Generación del 70. Su esencia es la familia, con pasión por el trabajo y el amor familiar».

Tan clara como «Cata» en la percepción de su marido se revela el testimonio de Patricia Balenotti, quien está casada desde hace 40 años con Guillermo, y seguramente es la persona que mejor lo conoce en el mundo. Citamos literal el retrato con que describió a su esposo: «Si hay algo que caracteriza a Guille es siempre su optimismo, alegría, su estabilidad emocional, que lo lleva a contagiar su entusiasmo y siempre con una visión clara de sus objetivos tanto a corto como a largo plazo. Nos conocemos desde muy jóvenes, vi cómo se hacía realidad su sueño de la empresa propia. Recuerdo aún hoy

51 Peris, Diego. Enlace: http://www.diegoperis.com/la-mano-que-dibuja/

“Generación del 70. Su esencia es la familia, con pasión por el trabajo y el amor familiar”.

Catalina Garbellini
Compañera de toda la vida de Oscar.

cuando lo acompañaba a las largas licitaciones de Mar del Plata y decía: ‘Yo sé que algún día voy a fundar mi propia empresa’. Y confiaba plenamente en sus dichos porque lo que se proponía, lo realizaba. Plasmaba sus sueños y planificaba nuestras vidas como si ya las tuviera como una meta marcada.

«Hacedor nato que nunca le tuvo miedo a los desafíos que se le presentaban. Es más, diría que los buscaba para que sus desafíos fueran mayores y aprender de ellos. Nunca dejó de estudiar. Inquieto, detallista, súper creativo, observador y ordenado en sus proyectos, no siendo para nada diferente en su faz personal a la de profesional. No acepta un “no” como respuesta si no se

“Si hay algo que caracteriza a Guille es siempre su optimismo, alegría, su estabilidad emocional”.

Patricia Balenotti
Casada hace 40 años con Guillermo.

lo fundamentan. Es y será exigente, hasta con su propio desempeño deportivo aún hoy. Lucha contra viento y marea contra injusticias, terquedad, imposiciones para conseguir a través del diálogo un consenso, porque lo que hace, lo hace con pasión y convencido de sus objetivos. Leal a sus palabras, amiguero y con códigos.

«Cómo padre puedo decir que sus hijas suelen acudir en todos sus aspectos de la vida. No tienen reparos ni diferencias hacía con él en contarle o hablar de cualquier tema, estando ellas orgullosas del cambio que surgió con el paso del tiempo, con sus opiniones, charlas y comentarios, pese a los cambios generacionales. Sabe escucharlas y aconsejarlas cuando se lo piden. Serán siempre para ellas su papucho incondicional y en lo que a mí respecta el amor de mi vida», resume Patricia.

La personalidad de Guillermo aflora sin demasiados secretos al otro lado de su escritorio: la exquisita afabilidad en el trato es la puerta que abre su red de relaciones; es minucioso hasta la exasperación, exigente con él y por lo tanto con su entorno, elástico en sus pensamientos, perfeccionista, consensuador de base y con una idea muy clara de lo que quiere cuando toma la decisión de hacer algo (sea un edificio, un libro o la gestión de la presidencia de un club). El libro del centenario del Club Independiente reveló un hecho rarísimo en el gen dirigencial de las instituciones, cuya función y mérito se mide por las obras que el dirigente deja y que, naturalmente, presenta con toda la pompa durante su mandato. Cuando Guillermo ejerció la presidencia del club rojinegro, le tocó un proceso de restructuración muy importante de un club que estaba sumamente compartimentado en los críticos años 90, y, tanto en el orden simbólico como material, debió remontar el incendio que destruyó al Quincho. A la par encaró obras de infraestructura muy importantes (en las disciplinas del básquet como de hockey). Cuando estaba a metros de concluir tales obras llegó el final de su mandato, por lo cual, al no reelegirse, las obras fueron inauguradas por el presidente entrante. Habría que ver cuántos dirigentes se hubieran ido a su casa en esa instancia, renunciando, por decirlo así, al veredicto que la historia le confiere a las personalidades hacedoras de las instituciones.



Guillermo, Patricia, Catalina y Oscar en la terraza panorámica del edificio Vistasur en su día de inauguración.

ACTIVOS INTANGIBLES

La oficina, en síntesis, acompaña la imagen pública ganada por la marca. Pero la oficina es mucho más que una oficina y que un estudio. Es un concepto: revela que allí existe una empresa desarrolladora inmobiliaria que construye y vende proyectos residenciales y comerciales urbanos en edificios de altura. Que realiza la actividad de gestión y coordinación de los diferentes actores de la construcción para la creación de un bien inmueble residencial, desde el diseño y concepción del producto hasta la comercialización. Y que esta forma de emprender, en tanto que es una empresa aglutinante de todos los actores, se trasunta en un negocio inmobiliario que tuvo sus inicios en la ciudad allá por 1991 cuando eran los únicos que hacían lo que hoy siguen haciendo. Y eran los únicos porque no existía una mirada que abarcara todas las variables, que abordara al emprendimiento en su conjunto, como lo hacen actualmente o como cuando emprendieron el primer desarrollo en el Edificio América. De modo que, para decirlo en síntesis, estamos en un lugar donde sus autores inventaron algo, fueron pioneros en un formato de construir, una verdadera novedad para Tandil. Esa cuestión precursora impone una aclaración: la empresa construye y asume el riesgo de entregar en tiempo y forma, se hace cargo de las fallas, de los accidentes laborales, etc. Si no se cumple con el compromiso asumido el reclamo es a la empresa, no a los que compraron la unidad. La empresa es dueña de la propiedad y de todo lo construido de principio a fin y se desprende de ella en el momento de la entrega. Antes de la era bertoliana, es decir antes de 1991, los riesgos eran de los propietarios, de los que participaban con la adquisición de una unidad. Ellos eran los dueños de la propiedad desde el principio. Hoy sería, por ejemplo, en la forma conocida como un fideicomiso.

«¿Cómo nos vemos hoy, treinta años después?» —los hermanos Bértoli reciben la pregunta y se alternan en la respuesta, pero realmente en la unidad del criterio y del pensamiento es como si una sola voz hablara. «Hoy nos vemos consolidados. Vemos que trasmitimos al mercado y al entorno que operamos, fiabilidad y que aportamos presencia suficiente como para comunicar seguridad y confianza. Creemos que nos hemos fundado y crecido con valores que generaron buenos cimientos, pero también nuestros procedimientos en el tiempo acompañaron para brindar solidez a la empresa.

«Por lo que escuchamos a través de nuestros clientes, amigos y conocidos, poseemos activos intangibles, o sea los que no se pueden ver físicamente y que normalmente son más del 50% del valor de una empresa. Esto nos permitió tener notoriedad y una buena imagen pública. Nuestra marca cuenta con prestigio y con clientes fieles que nos han acompañado en varios emprendimientos.

«Pero tenemos que resaltar que todo esto no lo logramos sólo con nuestra presencia, es evidente que hemos contado en nuestra historia con empleados capacitados y motivados que aportaron valores e ideas. Y esto nos alegra porque hemos sabido rodearnos de la gente que sumó para generar diferenciación y confianza en cada uno de los proyectos. Mirado en el tiempo y ya con experiencia adquirida, creemos firmemente que no hay otra manera de lograr un crecimiento sostenido en el negocio en que estamos, si no es con la consistencia en los valores, en nuestros principios. Hablamos de ética, responsabilidad, honestidad, seguridad, confianza, ser fiable. Esta consistencia nos permitió cosechar el activo más importante que tenemos, la confianza, que es lo que permitió ser lo que somos. Es obvio que también pusimos lo nuestro, el trabajo, y que hemos sido coherentes entre lo que pensamos y construimos, entre lo que hacemos y vendemos.

«Resumiendo, cuando nos analizamos cómo estamos dentro del sector, comprobamos que hemos desarrollado proyectos innovadores, con impacto urbano, que fueron determinantes para posicionar la empresa y generar la marca, pero nada hubiera sido posible si no nos hubiéramos mantenido firmes en la coherencia en nuestros proyectos, la consistencia en nuestros valores y principios y la constancia en nuestras ideas».

EL PROYECTO COMO FÓRMULA

Si existe una fórmula para la realización de un emprendimiento de desarrollo inmobiliario en la configuración bertoliana, el método ocurre así: lo primero es el terreno, después la idea, luego el modelo, más tarde el anteproyecto, y finalmente el producto. Lo que sigue es la realidad del momento, el posicionamiento y la gestión comercial. Una síntesis de todo esto sería: lote, proyecto, comercialización y ejecución.

Como ya hemos apuntado en este libro, todo comienza con la locación. Es el lugar lo que define el proyecto. El lugar físico, al ser elegido primariamente en base al potencial del desarrollo, luego es expuesto a un estudio de las posibilidades permitidas de acuerdo a los reguladores urbanísticos. No hay que olvidarse de esta cuestión central: la locación para el proyecto está sujeta a un conocimiento del target: es decir, a la certeza lo más aproximada de que al público potencial de la empresa le vaya a atraer el lugar. Ya lo hemos escrito a la hora de mencionar los fracasos: una mala decisión en la elección del lugar impone la real posibilidad del fracaso del proyecto (la inolvidable Torre Alvear en 1995). Ya sabemos también que el perímetro de la Plaza Independencia y el cordón noroeste de las cuatro avenidas es la zona atractiva por excelencia de la empresa.

Con el lugar elegido comienza la etapa creativa entre diseño y el tamaño de las unidades que por precio y calidad se pueden vender. Carácter, estilo y tipología son tres palabras claves del proyecto. Ese proceso es largo y meditado pues establecer el tamaño de las unidades que por precio y calidad sí podrán vender. Con los metros cuadrados definidos y el diseño de su interior, el próximo paso es generarle identidad al proyecto mediante el diseño arquitectónico de la fachada. Su imagen y generalmente en los espacios comunes, con los amenities y detalles que marcan la diferencia. Si las condiciones están dadas, entonces la empresa agrega los detalles emotivos (así son nombrados en la jerga interna), por la reacción que provocan al verlo. Es aquí donde aparecen la escultura, la pintura y otras manifestaciones artísticas que forman parte del patrimonio del edificio.

A esta etapa, que demora varios meses en su realización, pues finalmente es la que define el modelo de negocio y el producto que se llevará al mercado, se prepara la preventa con tiempos y formas de pago de acuerdo al contexto del momento. La empresa asume compromisos comerciales que elabora, lo comunica y en ese momento empieza el momento de la verdad, la definición. En este punto los Bértoli enfatizan la adrenalina de las vísperas donde comienza a decidirse a cara o cruz el destino del proyecto: «Muchas veces hemos testeado la demanda con colocaciones de publicidad en el lote anunciando sutilmente el proyecto con un 'Próximamente' y con eso hemos conseguido reservas que nos marcaban las tendencia. Esos meses son muy intensos porque estamos transitando entre el éxito o el fracaso del desarrollo después de haber invertido y trabajado por mucho tiempo. Es para nosotros como como la avant premier en una obra de teatro, viene gente o no... Con el deseo que más pronto que tarde pongamos el cartel de 'Localidades agotadas'».





Oficina comercial de Bértoli Desarrollos Inmobiliarios en el primer piso del Edificio Solar de Pinto, Pinto 544. El logo institucional de la firma ubicado estratégicamente en cada lateral del balcón.

LA MISIÓN

Ya sabemos que en la dialéctica empresarial hay una fraseología propia, hay palabras que tal vez deriven de otros ámbitos, de otras disciplinas y hasta de conceptos religiosos, pero que son incorporadas a la imagen institucional de la empresa. Una de esas palabras es Misión. En el sitio web de la empresa se lee que «la misión de la empresa proclama desarrollar, construir y comercializar proyectos inmobiliarios innovadores y de alta calidad en la ciudad de Tandil, con originalidad en el diseño y de impacto urbano, para un cliente con necesidad habitacional distinguida».

Guillermo y Oscar hurgan más al interior del concepto: *«Nosotros a medida que fuimos creciendo nos capacitamos en gestión empresarial, es decir que empezamos a familiarizarnos con sistemas que ayudan a enfocarse en el negocio y a progresar, que son muy necesarios. Este aprendizaje nos enseñó a preguntarnos cuál era nuestro negocio, a dónde queríamos llegar, quién era nuestro cliente, qué es valioso para él, cuál es nuestra ventaja competitiva, etc. A partir de este estudio de nosotros mismos, formalizamos nuestra proclama escrita que refleja la razón de ser de la empresa. Nuestra constitución, lo que nos guía.... Para explicar nuestro sentir de la Misión, de inicio marca nuestro expertise comercial en la innovación y la alta calidad que buscamos siempre y que nos ha distinguido y nos diferencia.*

«Para nosotros innovar es una religión, nos motiva, y tenemos la posibilidad con la arquitectura, que es también un arte, de crear permanentemente, ya sea en el diseño arquitectónico o gráfico, como en los componentes constructivos, realmente es un privilegio. También sabemos que en un mundo tan cambiante, con tanta velocidad, amoldado a los requerimientos de la globalización, dejar de innovar, dejar de ser parte del cambio, es ser uno más.

«La calidad parece obvia, pero nos gusta reforzar que la calidad no es sinónimo de más caro. En los autos es más fácil de observarlo, el más barato de una gama, el estándar por ejemplo, tiene la misma calidad de realización que el full, sólo se diferencian en el precio por las prestaciones mejoradas que tiene, no por la calidad. De ahí que es tan importante aplicar calidad hasta en lo más económico.

"Para nosotros innovar es una religión".

«El punto de sólo construir en la ciudad de Tandil fue una gran decisión que hemos mantenido sobre todo en los últimos años. Sabemos que realizar obras fuera de la ciudad puede ser un gran paso, pero pusimos en consideración los mayores problemas que provocaría y optamos también por una cuestión humana de vida, construir sólo en la ciudad, no porque no tuviéramos ofertas en la medida que fuimos siendo reconocidos en la zona, sino porque preferimos manejar las obras en cercanías donde mejor las podemos atender, en desmedro de un mayor crecimiento».

¿Cuáles han sido las características principales a la hora de plantear un proyecto? Buscar e intentar siempre la originalidad y el impacto urbano en los diseños de las fachadas en cada uno de los proyectos como una constante de diferenciación, a veces más difícil por las particularidades de edificios bajos en altura y dentro de medianeras, pero sin duda, fuera una torre o un edificio, se logró lo que dicen en la calle: que todos tengan un hilo conductor que los ensamble en su imagen y que se los puede identificar. *«Es un orgullo que eso suceda porque hemos podido crear proyectos totalmente diferentes en sus formas e imagen y sin embargo se puede distinguir nuestra mano. El público para el que construimos es un segmento muy pequeño con necesidad habitacional distinguida, que en su mayoría son personas en búsqueda del lugar para vivir, posiblemente ya para su segunda morada, que eligen diseño, más y mejores servicios, la seguridad brindada de un edificio y sobre todo la ubicación cercana al centro comercial o inversores en búsqueda de un activo, que producto de su calidad, mantenga su valor en el tiempo»,* enfatizan los Bértoli.

ENTORNO Y TARGET

Una cuestión que también quedó documentada en este libro tiene que ver con una praxis de compromiso muy fuerte de la empresa respecto al entorno. A los principios de la honestidad comercial, la ética empresaria y los valores que brinden confianza y seguridad, los Bértoli pusieron en claro su compromiso con la sociedad a la hora de levantar todos y cada uno de los edificios. Desde sus comienzos desarrollaron proyectos innovadores con impacto urbano, que sumado al diseño en cada uno de sus detalles y a la calidad constructiva fueron determinantes para posicionar a cada uno de sus emprendimientos como hitos del mercado inmobiliario. Pero actuaron con suma responsabilidad frente al medio ambiente y la comunidad. No hace falta ser un experto en arquitectura, paisajismo y urbanismo para observar que todos los emprendimientos se integran de manera armónica y responsable con el paisaje urbano y la comunidad. Ergo: colaboran con el entramado urbano buscando siempre la preservación del medio ambiente y procurando el bienestar y la satisfacción social de los ciudadanos que allí viven y trabajan.

El haber creado y fidelizado un nicho de mercado para sus desarrollos permite avanzar un poco más sobre el tema, a sabiendas de que ese logro es tal vez uno de los grandes desvelos del marketing, y no siempre el conseguirlo tiene que ver con la sustancia de esta disciplina. Conclusión al pasar: hay cosas que la universidad no enseña. Volviendo: una Idea, cuando apenas es una idea, tiene como combustible imprescindible a la intuición y, muy especialmente, al conocimiento del territorio. Los Bértoli conocen como pocos en su rubro cada centímetro cuadrado de la zona de la ciudad que eligieron para crear sus desarrollos y la idiosincrasia mental de sus clientes. Empiria pura. Ellos lo explican así:

«Nosotros apuntamos a un mercado de clientes ABC1, medio-alto y alto, con necesidades insatisfechas de productos de calidad, un público exigente que demanda más y mejores servicios, que valora el diseño arquitectónico, que busca un refugio de valor, que decide invertir y mejorar la calidad de vida, pero que al momento de analizar la participación en un proyecto valora la seguridad en la inversión.

«Hemos vendido 325 unidades a estrenar en nuestros 30 años a un mercado muy chico de gente de la ciudad, si bien realizamos algunas ventas a público foráneo, han sido muy pocas. Nos han comprado clientes de todas las actividades comerciales, profesionales de diferentes ramas, pocos industriales y pocos jóvenes, pero normalmente cuando el campo anda bien es el primero en aparecer.

«Nuestro público son clientes seguros, todos han podido cumplir con sus obligaciones y unos pocos casos, no más de 10, no lo han hecho. Permitiéndole por nuestra parte, arreglar su salida particularmente para un mejor negocio y los hemos esperado para que lo hagan»,

La autocrítica tampoco falta a la hora de la reflexión. Relatan los Bértoli: «De las 325 ventas, hemos tenido problemas de enojos graves con no más de 5 unidades, pero nunca hubo un juicio, siempre arreglamos, y todos por problemas suscitados con las entregas. Las entregas de las unidades en cuatro edificios (Torre de los Naranjos, Solar de Pinto, Yrigoyen Plaza, Urbano) han sido nuestro mayor problema. En Torre de los Naranjos nos atrasamos un año, fue el peor, y provocaron muchos enojos. Tuvimos que transitar los momentos y los superamos. Seguro que hemos contado con gran paciencia por parte de los interesados».

“Nosotros a medida que fuimos creciendo nos capacitamos en gestión empresarial”.

LA COMPETENCIA

Otros de los tópicos que se han abordado en este relato tiene que ver con el factor competencia, piedra basal del mercado en el sistema capitalista y una certidumbre a todas luces explícita: la escasa competencia que los Bértoli han tenido a lo largo de los años en el segmento de edificios que eligieron construir, es decir de altura, residenciales y siempre con más de 7 pisos.

La explicación pareciera ser ésta, reduciendo un poco la cuestión y teniendo en cuenta que este libro no es un libro de arquitectura, sino que ensaya contar la historia de una empresa familiar: no es lo mismo construir edificios de pocos pisos a construirlos con más de 7 pisos (pues de 7 a 9 pisos comienzan las dificultades y a medida que aumenta en pisos crece en metros cuadrados y en complejidad).

Para poder construir muchos metros cuadrados, o sea volumen, entra a tallar fuertemente el «valor» de la tierra, porque se buscan los máximos indicadores urbanísticos y esta posibilidad está cerca del centro, o sea que hace más onerosa la inversión inicial, con lo cual desde la propia ubicación se empieza a eliminar competidores. En este punto los Bértoli encontraron durante sus inicios («América», «Plaza» y «Las Calas») soluciones con el uso de la “opción de compra para el lote. Actualmente resulta más difícil lograr esta opción por la demanda que existe. El mayor «volumen» de metros cuadrados y la mayor cantidad de unidades generan el crecimiento del riesgo, lo cual también elimina competidores.

Además hay un factor extra: la «complejidad» de la altura necesita mayores conocimientos de los profesionales de la arquitectura y de la mano de obra ejecutante, a la vez que los «tiempos» de ejecución son más difíciles de dominar y la planificación más complicada. Así que ya tenemos tres causas que bajan la tasa de competencia.

Y otro punto muy importante del segmento que los Bértoli eligieron es el agregado siempre de la calidad y la innovación, atributos que tienen su costo, sus conocimientos y sus tiempos extras de ejecución. Cuarta razón de presunta pero muy probable eliminación de competidores.

Hay además dos fortalezas que son las que realmente más deben remontar los competidores para construir una oferta similar. Una es el precio que la empresa logró, al aglutinar todos los integrantes, en cada uno de los emprendimientos: desarrollador, estudio de arquitectura, empresa constructora y comercialización en un solo lugar. Y la otra, la más importante, es que como consecuencia de la confianza en la marca pudieron obtener un gran porcentaje de los recursos necesarios para llevar adelante el proyecto desde el pozo. Y esto resultó fundamental porque no agregó costos financieros y permitió asegurar el inicio del proyecto.

El colofón sobre el tema la aporta Guillermo: «Todo esto sumado han sido aspectos condicionantes para que nuestra competencia haya sido poca. Igual nunca dejamos de profundizar todas y cada una de estas fortalezas para mantenernos con poca competencia porque el mercado en el segmento que trabajamos nosotros es muy acotado. En Tandil se han desarrollado otros edificios similares en nuestro segmento, otras empresas, pero siempre les costó desarrollar su segundo proyecto. Entendemos que ha sido porque alguna de las variables para que el desarrollo les sea exitoso no la pudieron lograr y los desanimó a emprender nuevamente».

Lo que sí existió es una competencia permanente pero de productos distintos a los que desarrolla la empresa, pero que el público valoró y adquirió por diferentes motivos. Eran y son inmuebles de diferentes tamaño y calidad. En definitiva, ha sido una competencia por percepción del público. Naturalmente la gente que compra inmuebles realiza pocas operaciones a lo largo de la vida y las veces que interviene busca siempre el inmueble perfecto, «el que tiene todo lo que busca y el precio más bajo». Guillermo apela entonces a un silogismo que no sé si es de su cosecha pero me gusta mucho: «En construcción es muy difícil complacer las dos cosas. El Unicornio no existe».

PULSIÓN POR INNOVAR

Se dice que hay dos clases de empresarios, pero también de artistas, de maestros, de escritores y de todos los oficios y profesiones que se quieran: los que se repiten (por comodidad, porque no pueden hacer otra cosa, o, lo más usual, para no arriesgar) y los que cambian. Los que llevan en su gen hasta en última molécula de la pulsión por innovar, una actitud que naturalmente resulta antítesis del conservadurismo.

Los Bértoli han sido pioneros en la innovación a través de muchos productos instalados con tecnología de avanzada y de funcionalidades novedosas en los servicios de los edificios. Los amenities en los edificios de altura son un clásico con la incorporación de distintas funcionalidades como el Club House, la Piscina con borde infinito en altura, el Gimnasio, el Laundry y la utilización de las terrazas como un espacio recreativo, que tan bien fueron recibidas.

A su vez cambiaron los formatos de las terrazas de los edificios realizando un diseño al remate del edificio para disimular los tanques de reserva de agua desde el Edificio América con un Penthouse y posteriormente con las terrazas sociales.

También iluminaron decorativamente las fachadas en varios edificios, como Torre Los Naranjos, Torre Mitre y Edificio El Mirador. Introdujeron en sus obras innovaciones de tecnologías que aparecían en cada época, como el portero visor (1994, Edificio América), la carpintería en PVC hermética con hojas oscilo batiente y el doble vidrio (2001, Edificio Torre del Sol), los ascensores con puertas automáticas (1996) y la velocidad con frecuencia variable (2007), el vidrio y el aluminio en los balcones (2009), el grupo electrógeno para los servicios comunes (2009), las cerraduras digitales (2014), todas cosas que hoy resultan muy normales pero que en la época fueron disruptivas.

De igual modo se consagraron como los primeros en la ciudad que se permitieron generar energía eléctrica para inyectar a la red en una propiedad privada (la experiencia fue en 2015 en el Edificio Santamarina), sumando a los proyectos pequeños sistemas que ayudan a minimizar el impacto ambiental de los edificios sobre el medio ambiente y sus habitantes pensando en una arquitectura más sustentable con paneles fotovoltaicos que inyectan energía eléctrica al edificio, como también paneles solares para climatizar la pileta al aire libre (2018, Edificio Urbano).

Agregaron en los proyectos de edificios de altura, por primera vez, la prevención en salud a los habitantes, inaugurando el primer edificio cardio protegido de la ciudad con la incorporación de 3 equipos desfibriladores (DEA) (2018 Edificio Urbano).

Como ya vimos en el capítulo «Arte y Arquitectura» vincularon el arte a sus edificios, y en cuestiones más comunes fueron acompañando siempre la vanguardia de los cambios tecnológicos de todos los componentes de una vivienda. «Siempre nos gratificó analizar y colocar en la medida de nuestras posibilidades lo mejor y lo último que aparecía en el mercado", dicen Oscar y Guillermo, para quienes la innovación está profundamente ligada a la mística de la empresa.

Además hicieron de la marca una bandera, puesto que, como se ha dicho, el apellido que se hereda del padre, el nunca olvidado emprendedor en su oficio de protesista dental, funciona en el plano simbólico de las personas. El vivir en un Bértoli implica una reputación valorada por los residentes de una forma personal y subjetiva. El valor de una marca, tal como los hermanos lo sienten, no tiene un precio para ellos, no cotiza en la bolsa. Su valía se asocia a una alquimia entre el orgullo y el prestigio y tiene como punto de origen la humildad de los inicios, gen que deviene de la memoria paternal y el lazo filial, la aversión a cualquier forma de ostentación y suntuosidad, como también la distancia que siempre han establecido con la vanidad. La marca, en definitiva, representó un credo de fe y, finalmente, una promesa cumplida. ¿Cómo ven este tema los hacedores de la marca? *«Creemos que las obras, fueron construyendo la marca por sí solas. Probablemente fue la suma de cumplimientos de promesas con el producto entregado. Son cosas que ocurren dentro de cada persona, seguramente por ser el reflejo visual de un producto real. Creemos haber logrado diferencias inconfundibles en lo que hacemos que le fueron relevantes a las necesidades del público que apuntábamos. Las inmobiliarias también nos dicen que el sello de la empresa les permite vender o alquilar mejor las unidades, que les aporta un plus»,* expresan los Bértoli.

FINAL CON FUTURO

¿Qué es el futuro se han preguntado generaciones de generaciones compuestas por hombres y mujeres, de cualquier raza, religión, credo o ideología? Dilema del tiempo y de la metafísica, de la filosofía y del existencialismo, para muchos el futuro no existe, porque no llega nunca. Para otros el futuro es un enigma. Para quienes tienen una responsabilidad en el «hacer» de la ciudad, quiero decir, en esos vecinos cuyo trabajo y profesión se adentran y modifican el rostro de las ciudades, el futuro es una oportunidad que necesita de un sostén, de un plan, una normativa que contemple la flexibilidad ante una etapa de mutaciones veloces y la severidad frente a quienes intenten romper la norma. Una ciudad crece mucho más armónicamente cuando hay gente proba trabajando e interviniendo silenciosamente en la planificación de ese desarrollo.

Vale compartir con los lectores un breve texto que Oscar Bértoli escribió para este libro respecto a los desafíos que el futuro le presenta a Tandil, un futuro que, como se suele decir, está a la vuelta de la esquina: «Como lo verificamos diariamente Tandil crece aceleradamente controlado por normas que en algunos casos van detrás de las trasformaciones y que tal vez se pudieran mejorar. *«Con respecto a la construcción de edificios en el área central, donde hemos trabajado más de 40 años, se percibe un futuro con saturación, con todo lo que ello implica. Sería bueno contar con distintas opciones de planificación que imagine ese crecimiento y una posible es creando un área nueva en algún sector virgen de edificación en lugar de ir adaptando la actual zona que tiene muchas limitaciones a las transformaciones que se van a ir produciendo.*

«Allí podría trasladarse el centro cívico, bancos, salas de convenciones, centros comerciales (shopping), grandes torres, sala de espectáculos, espacios verdes recreativos, etc., con la infraestructura necesaria para todas las acti-

vidades que se determinen, con la ventaja de agruparlos a todos y que esas nuevas construcciones cumplan con más eficiencia por estar pensadas para las necesidades de hoy y futuras.

«Sabiendo lo costoso de las obras de servicio e infraestructura que serían necesarias, lo que habría que elaborar es un proyecto para ejecutarlo en etapas y que la obra privada o pública no interfiera en esa etapa con lo proyectado.

«Con respecto a las áreas residenciales de baja densidad, sabido es del anhelo de un terreno propio para la casa con patio, pero para que esta opción acompañe el crecimiento demográfico, debe crecer el parcelamiento con la sabida consecuencia de generar una ciudad cada vez más extensa a la que hay de proveer de servicios e infraestructura, generando ciudades no deseables de las que tenemos muchos ejemplos y que estamos a tiempo para tratar de evitarlos.

«Una opción es densificar un poco más las áreas existentes en lugar de seguir extendiendo y ver la forma de crear parques cercanos equipados para la recreación, deportes, cultura, etc. De esta manera se reduce la distancia de traslado, la contaminación ambiental, cantidad de asfalto, nuevos servicios, en conclusión una ciudad con mejor funcionamiento».

Guillermo también analiza este aspecto del momento histórico del Tandil del bicentenario y su relación con la industria a la que los Bértoli pertenecen, una reflexión que vale la pena citar, porque tal vez prefigure, en carácter anticipatorio, lo que todavía no percibimos redondamente pero que sin embargo sobrevuela el horizonte de los nuevos tiempos por venir: «Creemos que la industria inmobiliaria de la ciudad está en medio de una transformación que acompaña al gran crecimiento urbano que ostenta hoy Tandil, y nosotros fuimos y somos parte de ella. Notamos la iniciativa de los referentes de todos los tamaños y formatos de la construcción de la ciudad en hacer cosas modernas, diferentes, que contribuyan a una visión urbana progresista. Estamos posiblemente hoy en un nuevo cambio urbano de la ciudad, pero creo que la empresa, con sus torres, también gestó una época anterior que marcó un cambio muy fuerte al escenario urbano de Tandil».



Los hermanos en el Edificio Urbano Plaza.

LOS HERMANOS SEAN UNIDOS

En una de las reuniones finales mantenida con los hermanos Bértoli durante la escritura de este libro se les preguntó por ese momento que cada uno elegiría como el más importante a lo largo de la historia de la empresa. «Cuando decidí independizarme, empezar con la profesión y lo sumé a mi hermano menor, Guillermo, para formar el estudio de arquitectura e ingeniería», dijo Oscar. Para Guillermo ese día luminoso está sellado con la edificación de «Las Calas», pues le dio la certidumbre de que la empresa había encontrado su perfil, su identidad y, sobre todo, su progresión hacia el futuro.

La última pregunta antes de trazar el punto final del relato tuvo que ver con una estadística por demás explícita: entre el 70 y 75% de las empresas familiares naufragan en la primera generación y/o su recambio a la segunda. Es una cifra perturbadora que reduce prácticamente a su mínima expresión el tenor de un axioma que se conoce en el mundo empresario y que enuncia que la primera generación de la familia crea la empresa, la segunda la disfruta y la tercera la funde. Es decir que llegar a la tercera no es fácil. No sabemos, en realidad, si tal axioma proviene de la experiencia, pero sí resulta por demás ostensible y gráfica la elevada estadística de empresas familiares que se hunden con la primera generación, sobre todo si tenemos en cuenta que este modelo de empresa es el mayoritario en Argentina.

De cara a una tendencia tan desoladora como lo es el quiebre entre hermanos, la división o ruina de un proyecto en común, esa grieta entre las sociedades familiares que deja huellas y heridas que van mucho más allá de la empresa en sí, partió la pregunta final y por demás obvia: cómo los Bértoli lograron mantener la cohesión y la unidad filial y societaria durante el avatar de los 30 años que en el invierno de 2021 cumplió la empresa que fundaron. ¿Cómo lograron, entonces, la supervivencia? La respuesta suena a dos voces:

«Compartimos la pasión por construir, la honestidad de nuestros actos, la responsabilidad de cumplir con nuestras obligaciones, el compromiso por la creatividad y la innovación, y sobre todo la confianza en la parte económica. Y también consensuamos, es decir acordamos y desarrollamos un proceso para trabajar juntos desde nuestros inicios, con la autoridad compartida 50/50, con la dificultad que es difícil consensuar. Pero normalmente en los temas de proyecto prevalecía Oscar y en los temas de gestión económica/administrativa predominaba Guillermo.

«En cuanto al equilibrio económico, pudimos compensar las necesidades de liquidez de la familia con la necesidad de capital de la empresa. Supimos separar cuando los montos crecieron, la Caja de la familia con la Caja de la empresa. Pudimos equilibrar bastante bien la diferencia de principios, el familiar que busca satisfacer las necesidades familiares con el empresario que busca satisfacer las del negocio.

«Respecto a los dividendos, encontramos la forma, cuando la empresa creció, de retirar dividendos y separar los bienes individuales, de los de la empresa. Pudimos disfrutar en vida de los frutos de nuestro esfuerzo. Respecto a la resolución de diferencias, mantuvimos bastante equilibrados nuestros intereses, han sido compatibles. Pero también supimos ceder cuando tuvimos desencuentros de intereses porque nuestra falta de unidad provocaba el dilema en nuestra gente de tener que apoyar a uno a otro».

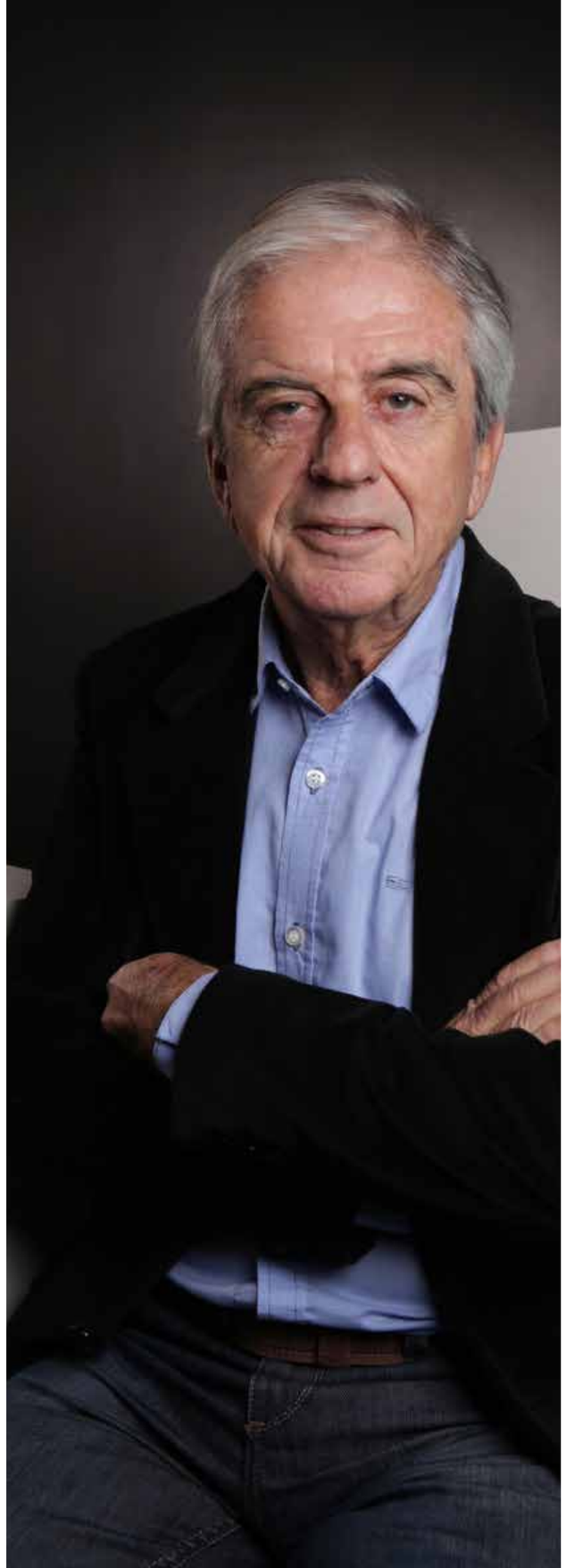
Resta saber cómo se mantuvo la unidad en el aspecto empresario, «es decir cómo sobrevivimos», dicen Oscar y Guillermo con la sonrisa que amerita el final de una etapa en coincidencia con el final de este libro: «Tuvimos visión, supimos prever los cambios del mercado o nos adaptamos a ellos. Acertamos con los recursos humanos. Invertimos en mejorarnos permanentemente, la calidad y el avance tecnológico era nuestra meta. Tuvimos capacidad para atraer y retener personal técnico y profesionales competentes no pertenecientes a la familia. En lo administrativo fuimos eficientes en la gestión empresarial y en el control de costos. Y en cuanto a la confianza externa, conseguimos por nuestros actos lograr la confianza de nuestros clientes que nos permitió, a través de ellos, al adquirir los departamentos desde el pozo, el acceso de fondos muy necesarios para asegurar el éxito del desarrollo inmobiliario.el acceso al crédito para construir».

“Creemos que las obras, fueron construyendo la marca por si solas. Probablemente fue la suma de cumplimientos de promesas con el producto entregado. Son cosas que ocurren dentro de cada persona, seguramente por ser el reflejo visual de un producto real. Creemos haber logrado diferencias inconfundibles en lo que hacemos, que le fueron relevantes a las necesidades del público”.

El colofón de este libro, lo último que se escriba más allá del «Anexo técnico» de obras que abreva el próximo capítulo y el Epílogo, debería ser un concepto, una frase hecha de narrativa pura, una cita que ilumine la prosa de la despedida. Pero no. Lo último que se ha elegido es una cifra. Es un número que impacta y deviene de un informe que corresponde a los metros cuadrados de construcción según la Secretaria de Obras Públicas del Municipio de Tandil. Durante 20 años la empresa Bértoli Desarrollos Inmobiliarios construyó el 4,40% del total de las viviendas multifamiliares, que incluye todas las construcciones en PH, o sea que incluye la gran cantidad de construcciones de baja altura que se edificaron en nuestra ciudad. Naturalmente, si se calcula la cantidad de metros cuadrados en construcciones de más de 5 pisos el porcentaje sería muy superior. Aun así es una cifra impresionante que rinde testimonio al acto de emprender, a la gestión empresarial y al credo de fe que para Oscar y Guillermo Bértoli ha sido fundar una empresa, consolidarla y que sus obras formen parte del rostro del Tandil del siglo XXI.

LA TAREA DEL ARQUITECTO CONSISTE EN PROPORCIONAR A LA VIDA UNA ESTRUCTURA MÁS SENSIBLE

ARQ. ALVAR AALTO.



EL CAMINO ESTÁ DIBUJADO

La realidad transformada con nuestra impronta hizo que el paso del tiempo a través del lenguaje expresado en su arquitectura, saque a la luz la «Identidad Bértoli», donde cada obra ha sido un capítulo reconocido y referente.

Mi gratitud al equipo de trabajo, a nuestros clientes y a todas las personas que de un modo u otro, desde su espacio, han contribuido a lograr esta realidad, porque también les pertenece.

Gracias a quien con su pluma escribió esta vida empresaria, y a quien aportó con sus fotografías nuestras obras.

Gracias a mis padres, por su amor y palabras de apoyo reconfortando mis energías.

Gracias, Guillermo, hermano y socio, por el esfuerzo realizado aportando conocimiento y valor a nuestros proyectos. Este apoyo y confianza han sido muy importantes para mí.

Gracias a mis hijos, Mariano y Josefina, pues han sido motor de inspiración, sueños e ilusiones en mi vida.

Gracias a Mariela, Mariano, Francisca, Ignacio y Felipe por ser futura generación en mi familia. El camino está dibujado.

Gracias a mis amigos, en especial al arquitecto Guillermo Gayo, quien acompañó desde el inicio mi formación profesional.

Gracias, Catalina, cincuenta y cinco años de infinitas mañanas. Cuántos días, cuántos mares, cuántas alegrías llenaron mi vida.

Arq. Oscar Bértoli

LA PLANIFICACIÓN

PETER DRUCKER.

A LARGO PLAZO NO ES PENSAR EN DECISIONES FUTURAS **SINO EN EL FUTURO DE LAS**

DECISIONES PRESENTES

EL HIJO EL ÁRBOL Y EL LIBRO

Resumir toda la historia de la empresa tuvo la virtud de trasladarme a cuando era muy joven, a los años de la Universidad en la década del 70, a las charlas divagantes de estudiantes hasta altas horas de la noche, sentados en un sillón de un pequeño departamento que alquilábamos entre cinco jóvenes de Tandil en la ciudad de La Plata, donde expresábamos libremente nuestras ideas con el vaso de whisky de poco valor entre las manos y la inconfundible música de Sui Generis de fondo, los locos planes que cada uno tenía de su futuro. Qué sería de nuestras vidas, cuáles eran nuestras aspiraciones. Época inolvidable donde todavía no existían responsabilidades y compromisos importantes, todo eran vivencias de amor, sueños e ilusiones.

Me di cuenta al repasar tantos años, que mis simples fantasías de ese momento se habían superado ampliamente cristalizándose en experiencias colmadas de satisfacciones y halagos.

Estar situado en este increíble escenario del 30ª aniversario de una Empresa de Desarrollos Inmobiliarios que formé con mi hermano, que generó con el tiempo la marca de un producto inmobiliario con nuestro apellido y que hoy me lleva a consumar este libro, no fue imaginado ni en el mejor de los sueños.

Es mucha emoción la que siento al realizar este libro con tantos recuerdos, que lo quiero dedicar a todos los que me acompañaron y compartieron mi entusiasmo, mi pasión y marcaron una huella en el transcurso de mi vida.

A mi esposa, Patricia, que hemos crecido juntos, mi gran compañera de vida, sostén y consejera en todos los momentos de preocupación, madre incondicional, a quien le debo la plenitud y el amor de mi familia y con quien he emprendido el proyecto más importante de mi vida.

A mis hijas, María Belén y María Soledad, que son el tesoro más hermoso que me ha regalado la vida, que ya vuelan por sí solas, buscando concretar sus sueños y ser felices, pero que debo decir que por más que pasen los



años, serán siempre mis chiquitas.
A Nicolás, mi hijo de adopción, mi yerno, que me encanta que se haya sumado a nuestra familia como un integrante más, cuidando y haciendo feliz a mi hija mayor.
A mis hermosos nietitos, Isidro y Joaquín que son un premio a la vida, que me llenan de ternura y permiten que el alma vuelva a rejuvenecer.
A mi socio y hermano, destacado arquitecto, que me recibió y me abrió las puertas en mis comienzos en la profesión, Oscar, quien con sus innovadores diseños me ha acompañado antes y durante este viaje de 30 años compartiendo la pasión por construir siempre algo distinto que aporte a la urbanización de nuestra ciudad.
A mis padres, que partieron hace unos años, pero viéndonos triunfar en lo que nos gustaba, que fueron mi guía y que siempre me acompañaron brindando amor, que me dejaron el mejor regalo que pudieron darme para valerme en la vida, valores y educación, como estandartes para iniciar mi vida con alas propias.
A mis amigos de convivencia en los tiempos de la Universidad con quien compartimos momentos inolvidables que los llevo en el corazón, Abel, Daniel y Richard.
A dos compañeros de fierro de Facultad que hicieron mucho más fácil mi carrera, José y Pepe.
A los amigos de la Peña que comparten mis actuales momentos y que hacen de esta etapa de mi vida una alegría, Ricardo, Richard, José, Kike, Carlitos y Jorge.
A los amigos que pude hacer y que conservo en la actualidad, que compartieron y acompañaron por 10 años mi otra pasión, el Club Independiente, un desafío que me brindó muchísimas enseñanzas.
A Tandil que tanto quiero, que es mi lugar de nacimiento, donde formé mi familia, consolidé mis amistades y me permitió desarrollar mis sueños.
Hay una frase muy conocida, inspiradora de metas cuya autoría se atribuye al escritor y poeta cubano José Martí, la cual metafóricamente alude a preservar la especie, cuidar el futuro y a trascender dejando algo en la sociedad: «Dicen que para estar completo y satisfecho en la vida hay tres cosas que cada persona debería hacer, tener un hijo, plantar un árbol y escribir un libro».

Con el libro ya impreso, puedo decir que las tres son aspiraciones que se pueden alcanzar, aunque el último, escribir un libro y disponer tanta pasión para realizarlo, no aparecía ni en la más remota de mis imaginaciones.
Por eso, hoy con el libro en sus manos, mi mayor deseo es que esta historia, la historia de nuestra trayectoria de 30 años de desarrollos inmobiliarios, los atrape a ustedes lectores, tanto, como a mí para contarla.

UN NUEVO CAMINO EN EL ARTE DE VIVIR

Ing. Guillermo Bértoli

En el tiempo que presumíamos terminar el libro, el Edificio LIV, nuestro 15º Emprendimiento Inmobiliario estaba atravesando sus últimos meses de construcción. La realidad que hoy ya está inaugurado y ya estoy transitando una decisión muy meditada que transcurriría una vez concluido este emprendimiento. Por eso, sucedida la terminación del Edificio LIV, no puedo dejar de referirme el sentir de este momento donde estoy tomando la decisión del retiro, un nuevo camino en mi vida, un nuevo comienzo, que podría resumir en esta cita de autor anónimo: “El secreto de vivir una vida plena consiste en tener más comienzos que finales”.
Es un orgullo enfrentar esta etapa de la vida, satisfecho que el trabajo realizado de todos estos años me permitió planificar este momento. Un retiro que me encuentra con ánimo para soñar y desarrollar nuevos y distintos proyectos, más livianos, buscando con creatividad permanecer activo, pero con muchas menos responsabilidades y compromisos, disfrutando más de mis tiempos.
Nunca me imaginé que llegaría a recordar una sabia frase de Herni Fréderic Amiel que me parecía lejana pero que hoy más que nunca me siento identificado:“-Saber envejecer es la obra maestra de la sabiduría y una de las partes más difíciles del gran arte de vivir”.
Sin duda es una emoción muy intensa la que siento al culminar la hermosa historia de tantos años de pasión llena de realizaciones compartidas con mi hermano.
Me llevo como recuerdo este libro, pero sobre todo una mochila llena de inolvidables experiencias que me llenaron el alma y que me acompañarán siempre.
Vienen nuevos tiempos para mí, como para mi hermano, con sus hijos, la nueva generación, que tendrán en sus manos, los próximos Desarrollos Inmobiliarios. Seguramente, para ellos, lo mejor estará por venir. Les deseo el mayor de los éxitos, sin olvidar que todo se puede conseguir, si se persiguen los sueños.

“La arquitectura debe ser la expresión de nuestro tiempo y no un plagio de culturas pasadas”.

LE CORBUSIER

LA HISTORIA CONTINÚA







Al cierre de este libro la empresa comenzó una nueva etapa en su historia, bajo el liderazgo del arquitecto Oscar Bértoli y la Gestión, Administración y Comercialización a cargo del Dr. Mariano Bértoli.
Con una idea motivadora que permitió elaborar un plan, un proyecto y demás condiciones necesarias, se hizo posible el inicio del Edificio Gala, en el estratégico vértice de Constitución y Avenida Santamarina. Esta continuidad de emprendimientos constructivos lleva implícita la perseverancia en los valores, las metas y los pasos diarios, que siempre abren puertas al crecimiento y permanencia, manteniendo la sensibilidad empresaria, que el cliente espera de la empresa: Identidad Bértoli
Como expresa el propio Oscar Bértoli en el final de este libro: “Este nuevo desarrollo sólo es un cambio de estación, un legado a una nueva primavera”.

“Este nuevo desarrollo sólo es un cambio de estación, un legado a una nueva primavera”.

Distintos renders del proyecto Gala.



Imagen del inicio del nuevo proyecto, Edificio Gala. Nueva etapa empresaria liderada por el Arquitecto Oscar Bértoli y su familia como desarrolladores inmobiliarios.



LA CONFIANZA

EPÍLOGO

Se ha mencionado muchas veces en este libro la palabra confianza. Sin duda ha quedado claro que la construcción de esta materia tan intangible pero poderosa, fue la llave con que los hermanos Bértoli abrieron la puerta a la construcción de la mejor de sus torres, la Torre de la Confianza.

En una ciudad de rango intermedio, plural y en permanente crecimiento, es cierto, pero en la que aún perviven determinados tics y reflejos propios de un pueblo grande, donde una noticia para conocerse demora algo así como cinco minutos en recorrer la vasta geografía de la aldea, desde el centro (si allí ocurre) hasta llegar a la última casa de la periferia, es decir en una ciudad donde la cercanía social y la voz del vecino siguen construyendo la opinión más fidedigna e irrebatible, los Bértoli edificaron su empresa con los cimientos de la credibilidad.

No fue un pase de magia. No sólo se debió —aunque tal cuestión jugó a favor— a que eran vecinos conocidos, de una relación profunda con la vecindad y sus instituciones intermedias. Aun así, los hermanos debieron arremangarse y trabajar codo a codo, sin renuncios a una idea y a los valores que fundamentaban esa idea, para que treinta años después la confianza se haya convertido en el activo más importante de la empresa.

Dice un aforismo que la palabra es el oro de los árabes. Oscar y Guillermo supieron interpretar este axioma, el de la palabra empeñada, que funciona como un legado moral y como el documento más sólido, aún mucho más que un contrato.

La confianza, además, siempre es un camino de ida y vuelta. Por mi parte, al momento de quebrar la pluma y despedir este relato, agradezco la inmensa confianza que Oscar y Guillermo tuvieron en mí al convocarme para la escritura de este libro.

Fue, sin dudas, uno de los textos más laboriosos que me ha tocado escribir, no sólo por su inédita temática (no hay un solo libro en Tandil que cuente la historia de una empresa familiar ligada a la arquitectura y no sé cuántos habrá en el país), sino por las diferentes aristas y complejidades que me presentó el desafío. Una de ellas es que hoy, veinte meses después de haber empezado a escribirlo, sé mucho más acerca de edificios y de torres, del patrimonio urbano y de la idiosincrasia de vivir en la altura, y de cómo se pensaron y se elevaron las obras de una empresa que nació en el llano y que se hizo a sí misma mereciendo largamente su presente de grandeza. Aprendí a interpretar cómo intervinieron los edificios en el paisaje urbano y medio ambiental, en el corazón del Tandil de todos, para sumarle belleza y un rasgo de identidad a su rostro siempre cambiante a lo largo de los ciclos de la historia.

Espero no haber defraudado esa confianza y que los lectores que abreven en este libro disfruten tanto como lo vivió este autor de provincias a la hora de escribirlo.

Elías El Hage

ANEXO TÉCNICO

EDIFICIO

AMÉRICA

Un clásico para el inicio

FICHA TÉCNICA

Ubicación: España 771 entre 9 de julio y Alem Tandil, Buenos Aires, Argentina.

Fecha de inauguración: Diciembre 1994.

Desarrollador: Estudio de Arquitectura e Ingeniería Bértoli.

Comercialización: Inmobiliarias locales y Estudio de Arquitectura e Ingeniería Bértoli.

Diseño: Residencial.
Proyecto adaptado a una estructura resistente de hormigón armado de 5 pisos ya construida.

Autores del Proyecto: Arq. Oscar Bértoli e Ing. Guillermo Bértoli.

Equipo de Proyecto: MMO Daniel Sosa.

Estructuralista: Ing. Civil Guillermo Bértoli.

Decoración: Estudio de Arquitectura e Ingeniería Bértoli.

Gestión administrativa: Estudio de Arquitectura e Ingeniería Bértoli.

Asesoramiento Legal: Dr. Oscar A. Vannoni.

Asesoramiento Contable: Estudio Luis M. Lauge.

Subdivisión en Propiedad Horizontal: Agr. Jorge A. Salinas.

Reglamento de Copropiedad: Esc. Juan C. Jauretche.

Empresa Constructora: BERTOLI CONSTRUCCIONES Sociedad de Hecho.

Coordinador de construcción: Ing. Civil Guillermo Bértoli y MMO Daniel Sosa.

Duración de obra: 36 meses.

Superficie del lote: 650 m2.

Superficie construida: 1.822 m2.

Unidades de 1 dormitorios (58 m2 habitables): 16.

Unidades de 2 dormitorios (78 m2 habitables): 7.

Unidades de 3 dormitorios (Penthouse Dúplex de 170 m2. habitables): 1.

Estacionamientos Planta Baja: 17.

Altura: 10 pisos sobre nivel.

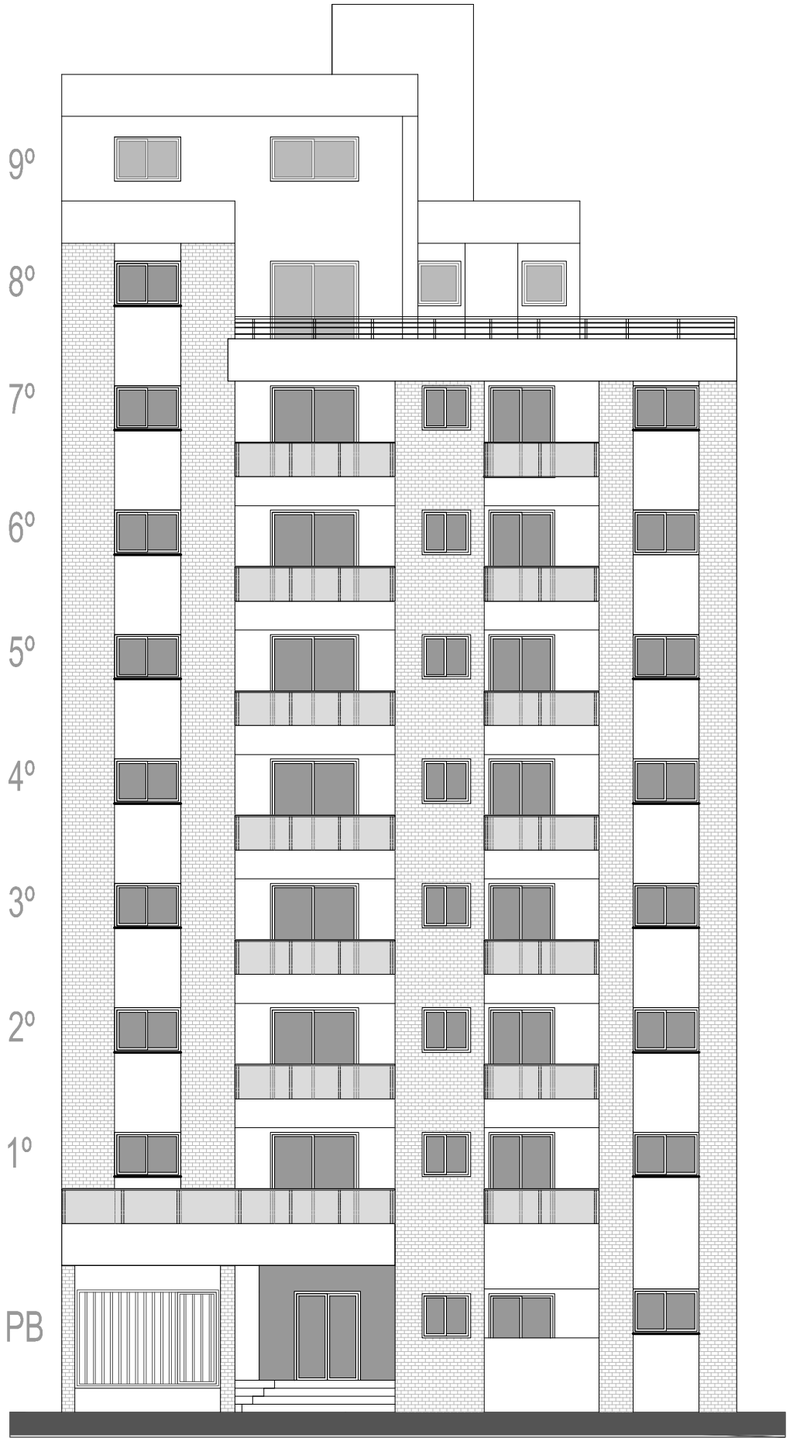
CARACTERÍSTICAS DESTACADAS:

Edificio entre medianeras. Calefacción con calefactores, agua sanitaria caliente por termotanque, carpintería exterior en madera de cedro y cerramiento con cortina de enrollar.

Elevación estética del nivel de Planta Baja con respecto a la vereda para resaltar el acceso.

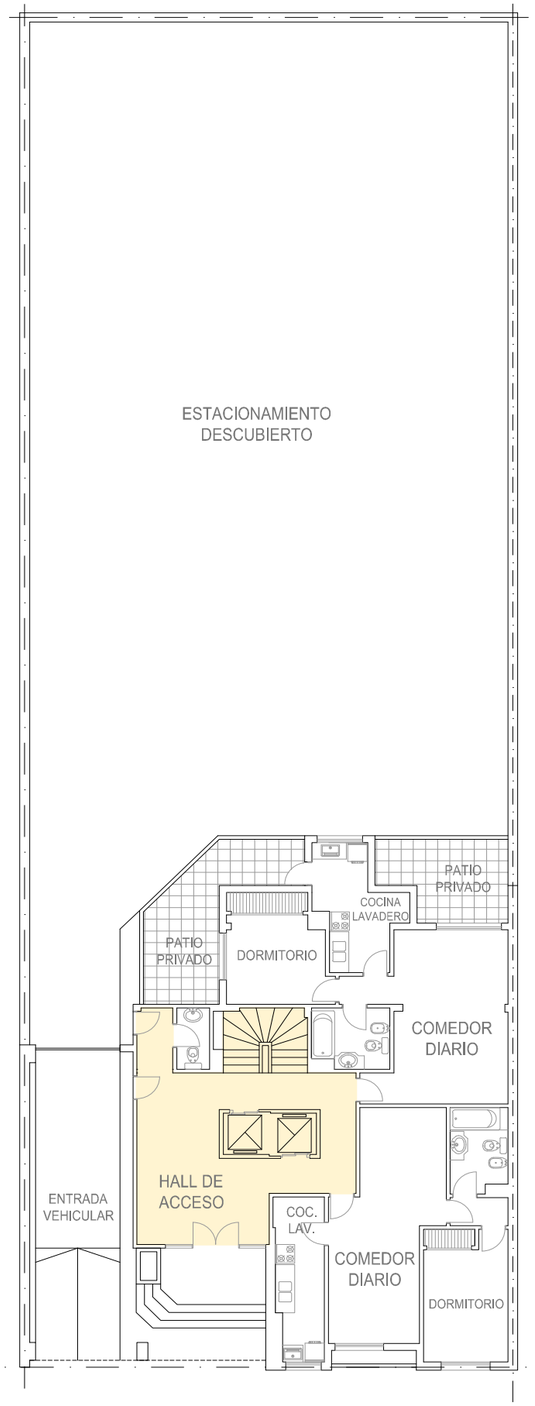
Innovación para la ciudad: Incorporación al proyecto de un Penthouse, barandas de balcones en vidrio laminado,

Portero Visor y acceso vehicular en edificios con control remoto. Comercialización con “ventas nominadas en pozo” (ventas realizadas en el inicio de la obra).

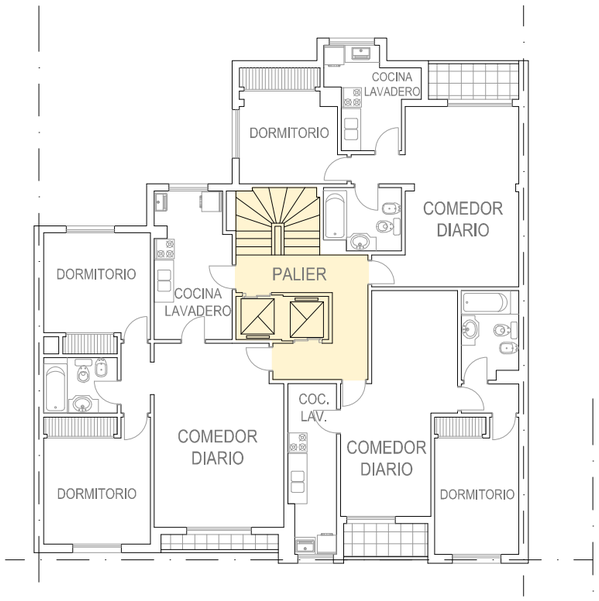


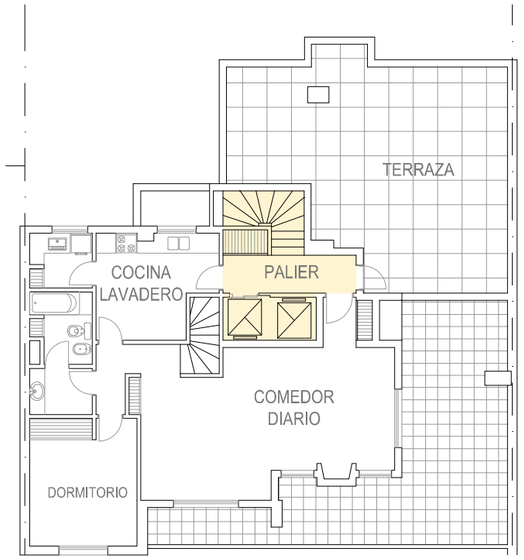
1994

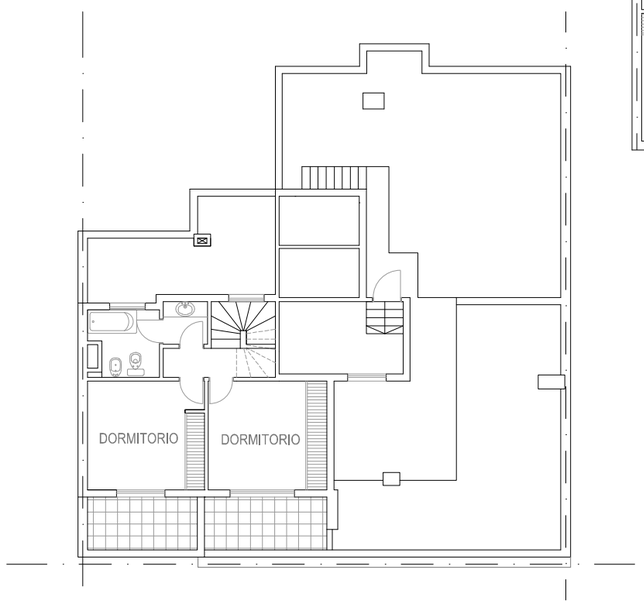
Planta Baja



EDIFICIO AMERICA







Planta 1 a 7 piso

Planta 8 piso

Planta 9 piso



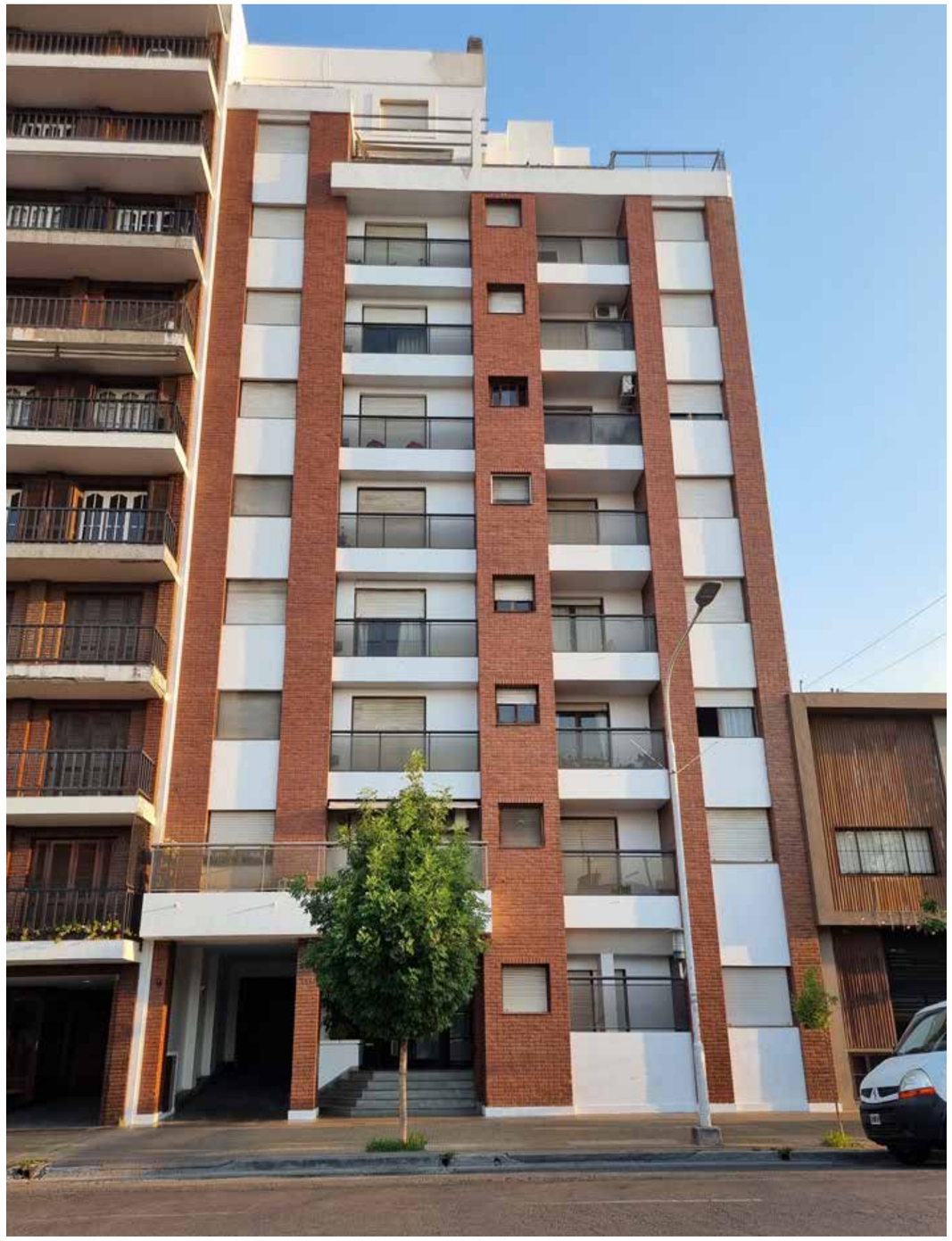
Primer Penthouse de la ciudad de 3 dormitorios en 2 niveles.



Barandas de balcones con cerramientos de vidrios laminados tonalizados.



Detalle de diseño para distinguir el acceso al Edificio, elevando de forma manifiesta el nivel de la Planta Baja con respecto a la vereda.



Fachada con movimiento vertical entre bloques blancos, ladrillo visto y vidrio.

EDIFICIO **PLAZA**

Evocando el bow window

FICHA TÉCNICA

Ubicación: Chacabuco 464 entre Belgrano y Pinto, Tandil, Buenos Aires, Argentina.
Fecha de inauguración: Abril 1996
Desarrollador: Estudio de Arquitectura e Ingeniería Bértoli.
Comercialización: Estudio de Arquitectura e Ingeniería Bértoli.

Diseño: Usos Mixtos, residencias y oficina en PB.
Autores del Proyecto: Arq. Oscar Bértoli e Ing. Guillermo Bértoli.
Equipo de Proyecto: MMO Daniel Sosa.
Estructuralista: Ing. Civil Guillermo Bértoli.
Estudio de suelos: Ing. Adrián Pol. La Plata.
Decoración: Estudio de Arquitectura e Ingeniería Bértoli.

Gestión administrativa: Estudio de Arquitectura e Ingeniería Bértoli.
Asesoramiento Legal: Dr. Alejandro Ortiz.
Asesoramiento Contable: Estudio Luis M. Lauge
Subdivisión en Propiedad Horizontal: Agr. Juan Carlos Espelet.
Reglamento de Copropiedad: Esc. Juan C. Jauretche.

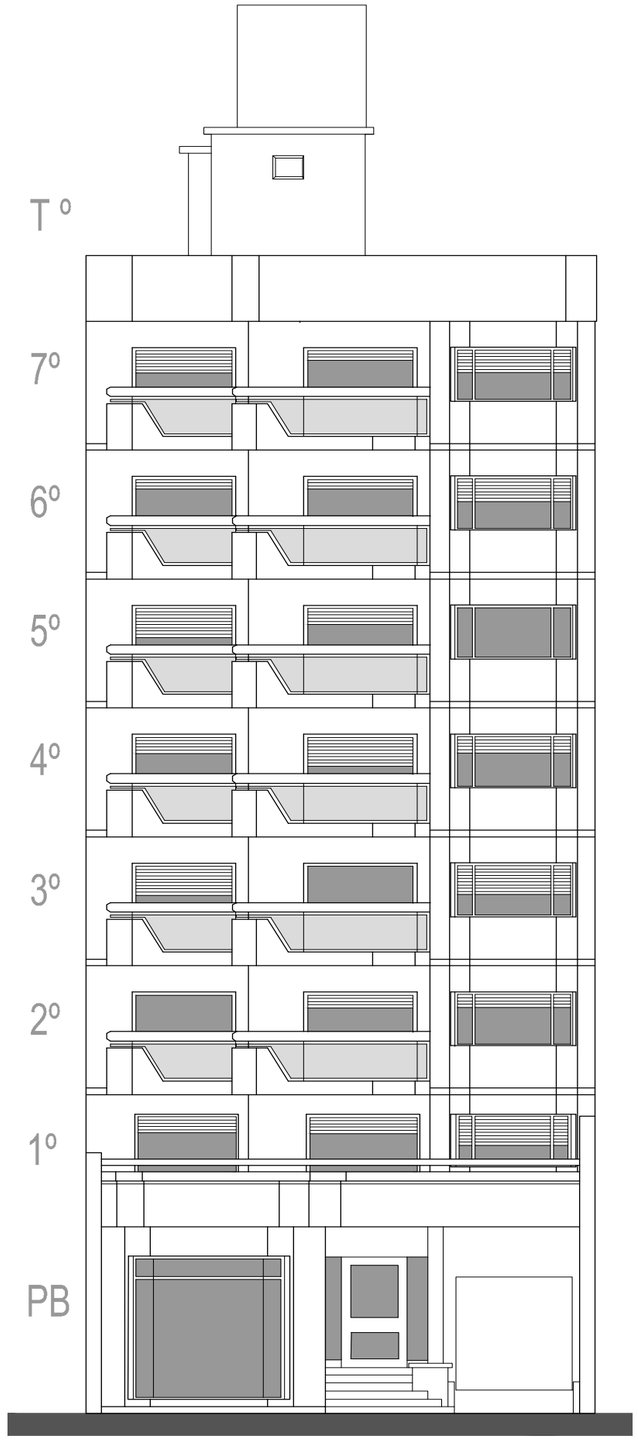
Artista partícipe: Juanita Vilanova.

Empresa Constructora: BERTOLI CONSTRUCCIONES Sociedad de Hecho.
Coordinador de construcción: Ing. Civil Guillermo Bértoli y MMO Daniel Sosa.
Financiación del 60%: Operatoria TIAVI. Banco Hipotecario Nacional (80%) y Banco del Fuerte de Tandil (20%).
Duración de obra: 28 meses.

Superficie del lote: 417 m2.
Superficie construida: 1.360 m2.
Unidad de 1 dormitorio en PB (52 m2 habitables): 1.
Semipisos, unidades de 2 dormitorios (77 m2 habitables): 10.
Piso, unidad de 2 dormitorios planta 1º Piso .
(180 m2 habitables): 1.
Unidad local oficina en PB (80 m2): 1.
Estacionamientos Planta Baja: 6.
Altura: 8 pisos sobre nivel.

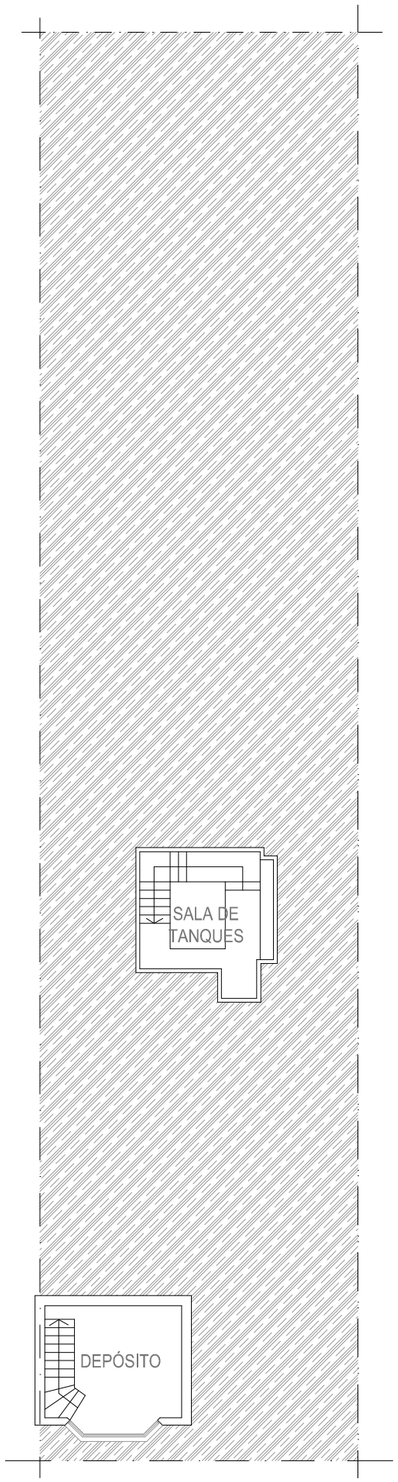
CARACTERÍSTICAS QUE LO IDENTIFICAN:

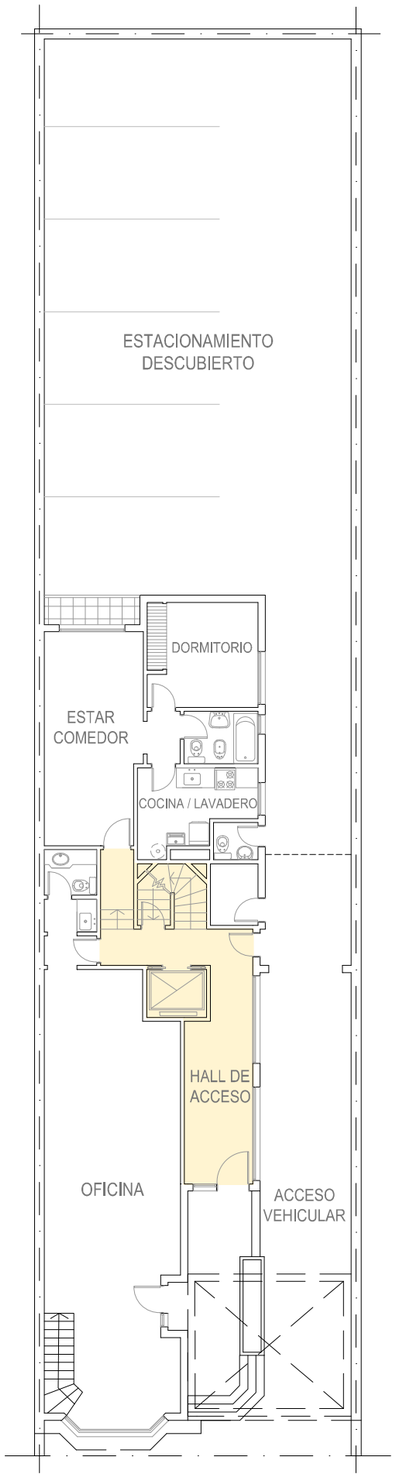
Edificio entre medianeras. Calefacción con calefactores TB, agua sanitaria caliente por termo tanque, carpintería exterior en madera de cedro y cerramientos con cortina de enrollar de madera.
Innovación para la ciudad: Ascensor con puertas automáticas, sistema de conducción de agua con polipropileno por termo fusión (Acqua System) y puertas interiores en placa de MDF pantografiadas y enchapadas con veteado similar a madera (Craftmaster).



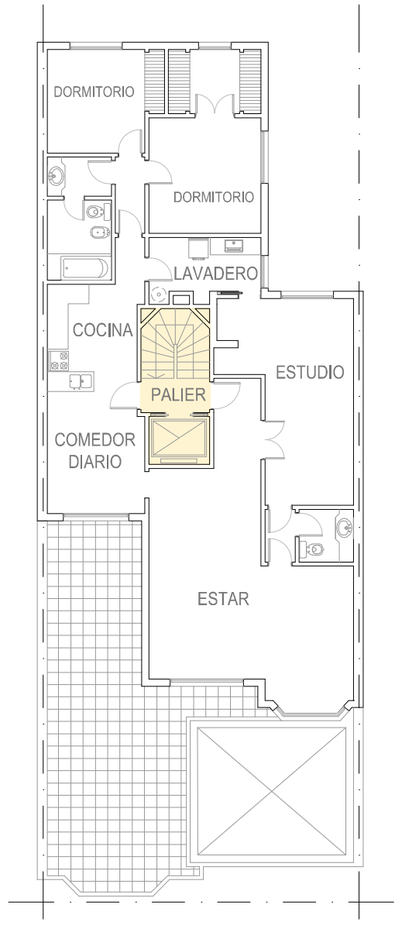
1996

Planta Sunsuelo
Planta Baja

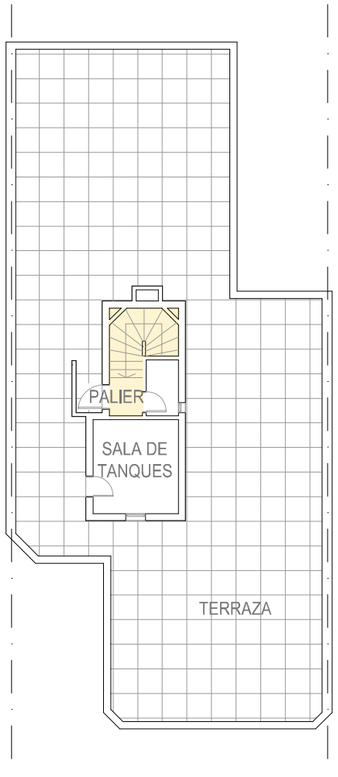




Planta 1 piso
Planta 2 al 7 piso
Planta 8 piso







EDIFICIO Plaza









Planta baja y acceso al Edificio diseñada para generar un microclima con la cúpula de vidrio que enmarca y protege la escultura.

La incorporación por primera vez del Arte en los Edificios realizados por la Empresa, como la búsqueda "del detalle" que distinga al proyecto y genere el placer que expresa y provoca a través de estímulos artísticos visuales.

Interior de la oficina de PB con diseño muy moderno para la época. Espacio que oficiaría como la primera oficina propia de la Empresa.

Subsuelo de la oficina de P.B.



Fachada del Edificio con muchos quiebres que disimulan la carencia del frente de 9.65 m. Primer contacto de la Empresa con la Plaza Independencia.

TORRE

DEL SOL

La ruptura de las formas

2001

FICHA TÉCNICA

Ubicación: Chacabuco 440 entre Belgrano y Pinto, Tandil, Buenos Aires, Argentina.

Fecha de inauguración: 22 de Abril de 2001.

Desarrollador: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.

Comercialización: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.

Diseño: Usos mixtos, residencias y oficinas en PB.

Autores del Proyecto: Arq. Oscar Bértoli e Ing. Guillermo Bértoli.

Equipo de Proyecto: MMO Daniel Sosa.

Estructuralista: Ing. Civil Guillermo Bértoli.

Estudio de suelos: Ing. Adrián Pol. La Plata.

Decoración: Patricia Ortiz.

Paisajismo: Ana González Montaner.

Gestión administrativa: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.

Asesoramiento Legal: Dr. Alejandro Ortiz.

Responsable de Seguridad e Higiene: Ing. Civil Julio Muñoz.

Asesoramiento Contable: Estudio Luis M. Lauge.

Subdivisión en Propiedad Horizontal: Agr. Juan Carlos Espelet.

Reglamento de Copropiedad: Esc. Juan C. Jauretche.

Artistas partícipes: Alejo Azcue.

Empresa Constructora: BERTOLI S.A.

Coordinador de construcción: Ing. Civil Guillermo Bértoli y MMO Daniel Sosa.

Duración de obra: 36 meses

Superficie del lote: 1.297,50 m2.

Superficie construida: 3.460 m2.

Unidades de 1 dormitorios (55 m2 habitables): 9.

Unidades de 2 dormitorios (95 m2 habitables): 7.

Semipisos, unidades de 3 dormitorios (153 m2 habitables): 7.

Unidad local oficina en PB (57 m2): 2.

Bauleras subsuelo: 14.

Estacionamientos Planta Baja: 21.

Cocheras subsuelo: 15.

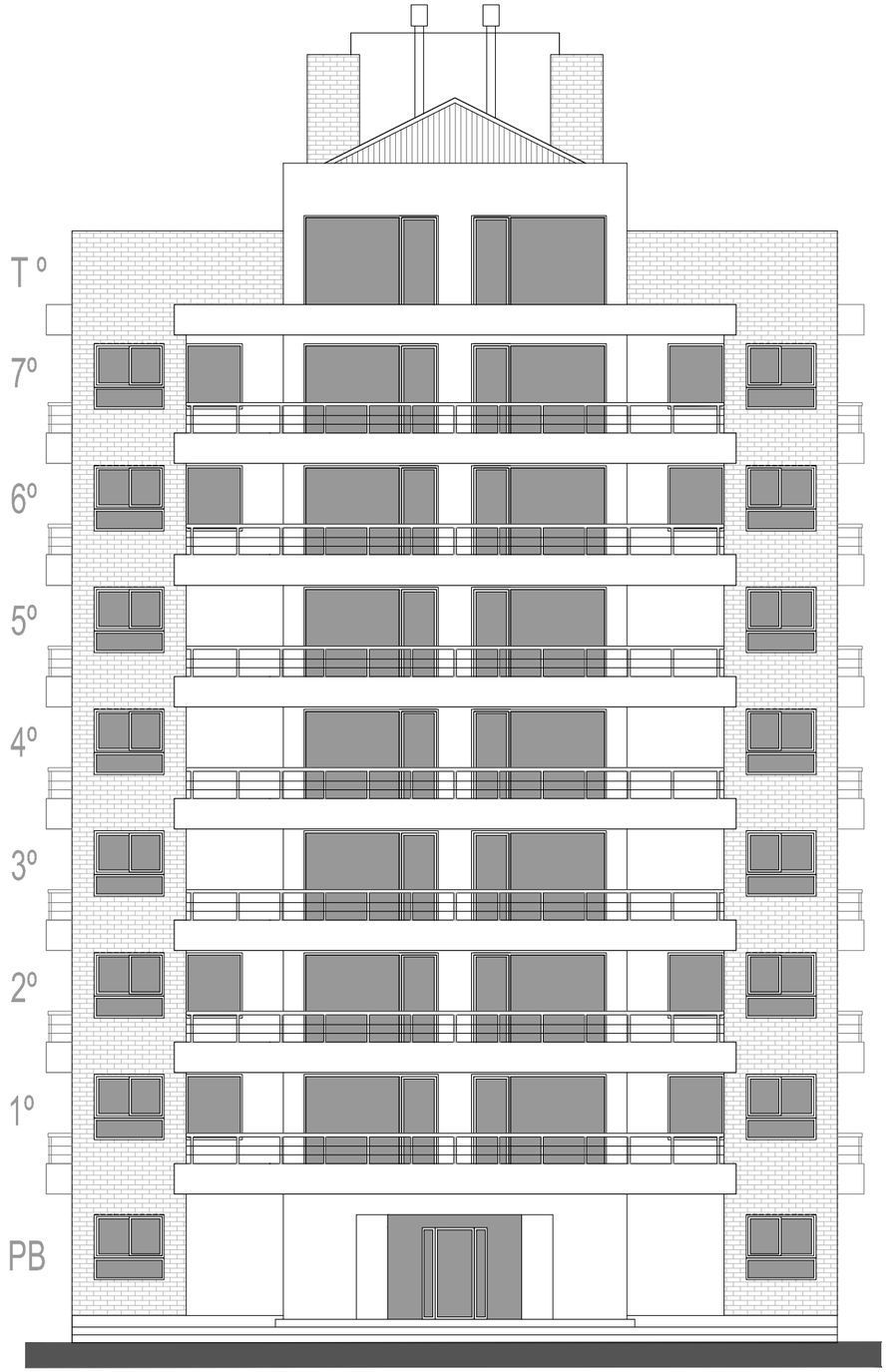
Altura: 9 pisos sobre nivel y un piso bajo nivel.

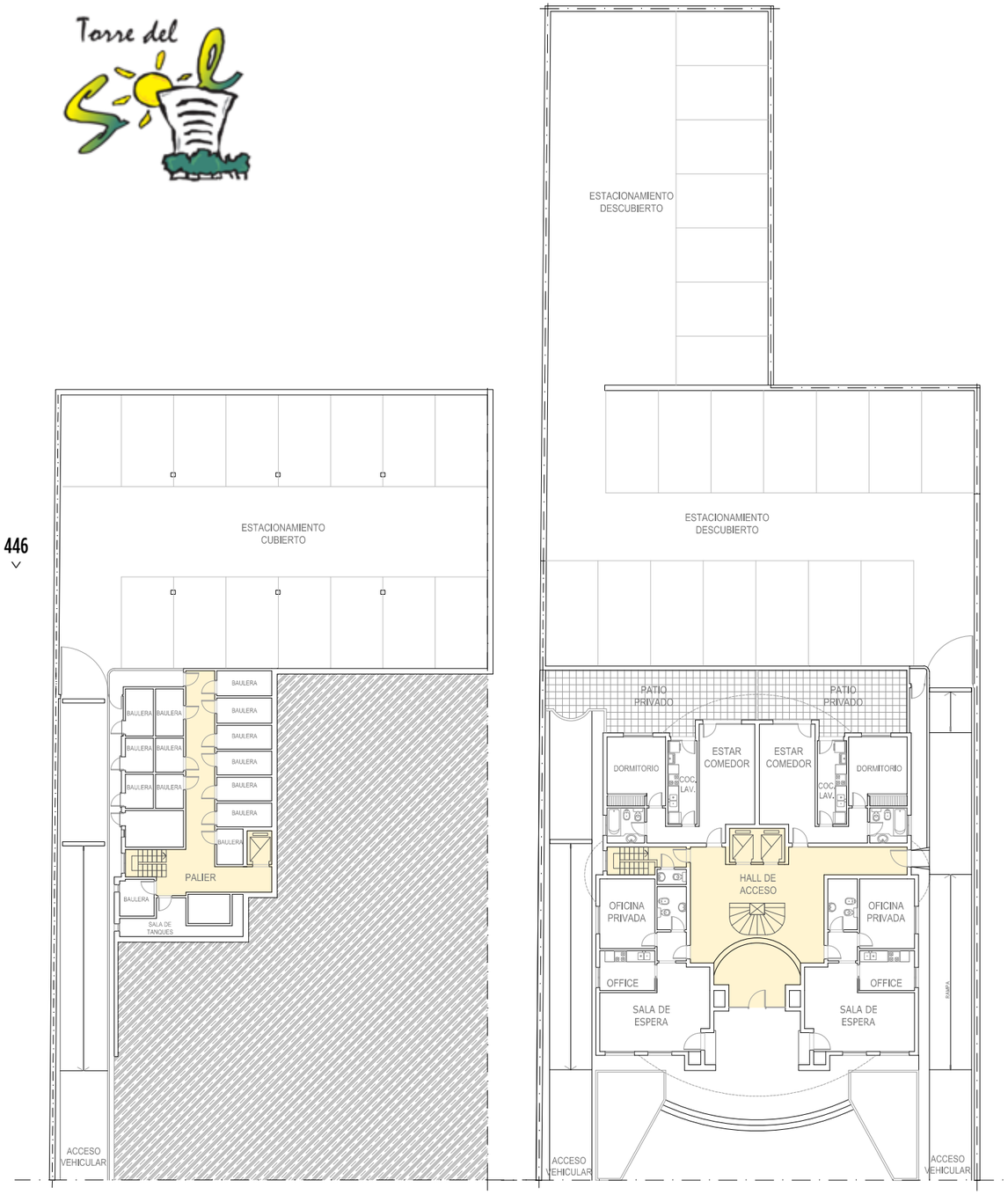
CARACTERÍSTICAS DESTACADAS:

Edificio en torre. Carpintería exterior en PVC oscilo batiente y vidrio DVH, aislación acústica con doble pared y telgopor de alta densidad entre departamentos, calderas individuales y dos nuevas funcionalidades, las bauleras y el amenitie del Club House en la Terraza.

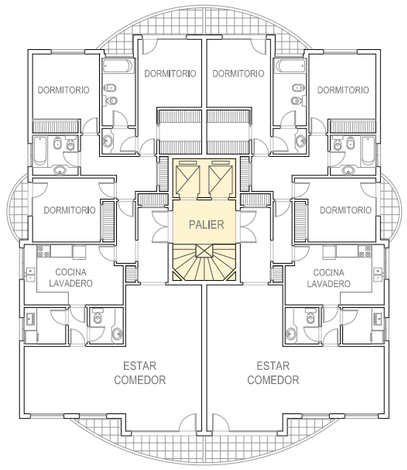
Innovación para la ciudad: Carpintería exterior hermética oscilo batiente (PVC), aislación térmica y acústica con doble vidrio (DVH), calderas individuales con doble rol, para calefacción y agua sanitaria, cerámicas importadas con nuevas tecnologías, ubicación de la perilla que regula el funcionamiento de la ducha a una posición no convencional (lateral de la bañera), bauleras privadas de tamaño mayor a ½ habitación y el Club House en el último piso con expansión social al aire libre con vistas panorámicas.

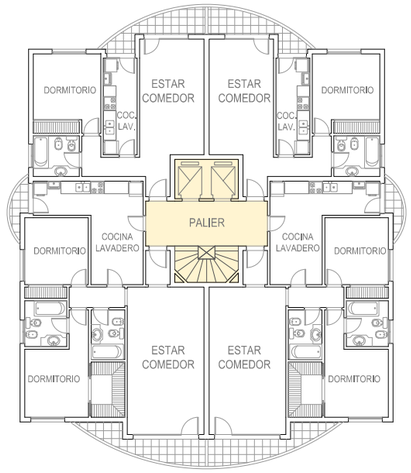
Amenidades: En Terraza, Club House con Terraza Social sin equipamiento interior.

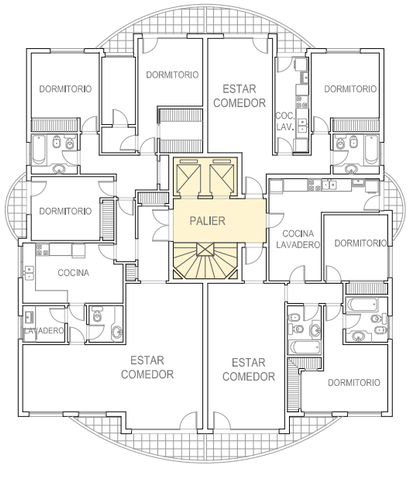


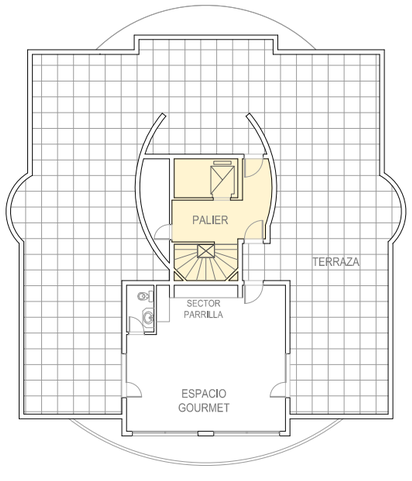


Planta Subsuelo y Planta Baja









Planta 1, 2 y 7 piso

Planta 3 a 5 piso

Planta 6 piso

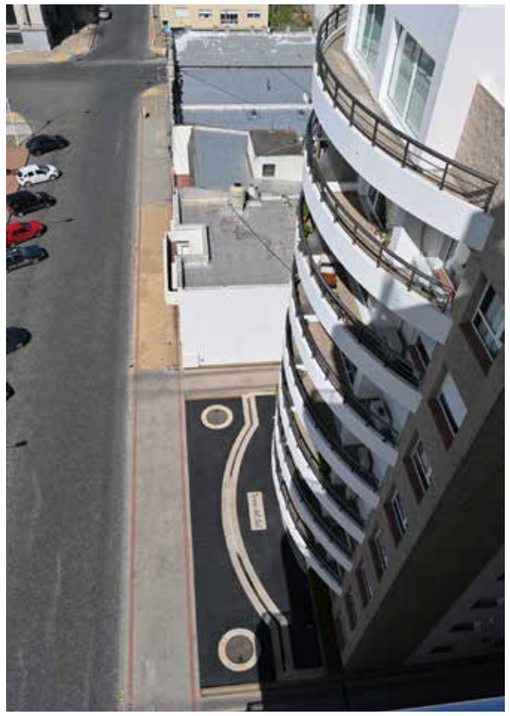
Planta Terraza

Las curvas de los balcones del frente acompañadas con el escalón de acceso al Edificio.

Detalle con curvas siguiendo el diseño, de maceteros, bancos y color diseñados en la terraza contigua al Club House con vistas panorámicas para ser utilizado como expansión social.

Balcón contrafrente. La novedad de la abertura en PVC, el vidrio utilizado como separador de balcones de distintas unidades, la baranda curva en tubo de Ø100 mm para resaltar por diseño su tamaño, pintada con pintura bicapa como los automóviles.

Mejoramiento del remate del edificio, envolviendo la deslucida imagen de los volúmenes lineales de la Sala de Máquinas y Tanques de Reserva de agua, con paredes curvas de bloques de hormigón símil piedra, generando una "imagen espacial" muy diferente para la época, más trabajada como una imagen escultórica.











Un proyecto afectado por la globalización, ubicado en la arquitectura de la posmodernidad, etapa del diseño que fortalecía el valor expresivo de los elementos arquitectónicos, fundamentalmente en el énfasis de las fachadas. Los balcones curvos rompieron el cubismo tradicional de los edificios lugareños.

Efectos novedosos de iluminación a cada lado de la puerta de acceso que junto a la obra escultórica del artista Alejo Azcue fortalecían la modernidad del ingreso al Edificio.

Presentación en Tandil de las aberturas en PVC con cierres herméticos y doble vidrio (DVH) que mejorarían substancialmente la isonoridad y los cambios térmicos. Todavía en este edificio con cortinas de enrrollar y taparrollos.

Cocina con muebles en madera de Haya y mesada de granito negro (imagen unidad de 1 dormitorio). Se puede observar la caldera dual (calefacción + agua sanitaria) que surgiría como opción a las calderas centrales, los calefactores y los termotanques

El detalle de los diseños de la época para los revestimientos de baños y la ubicación muy funcional de la perilla de regulación del duchero.









SOLAR DE PINTO

Abrazando la plaza

FICHA TÉCNICA

Ubicación: Pinto 544 entre Rodríguez e Yrigoyen, Tandil, Buenos Aires, Argentina.
Fecha de inauguración: 6 de Octubre de 2004.
Desarrollador: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.
Comercialización: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.

Autores del Proyecto: Arq. Oscar Bértoli e Ing. Guillermo Bértoli.
Equipo de Proyecto: MMO Daniel Sosa.
Estructuralista: Ing. Civil Guillermo Bértoli.
Estudio de suelos: Ing. Adrián Pol. La Plata.
Decoración: Patricia Ortiz.

Gestión administrativa: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.
Asesoramiento Legal: Dr. Alejandro Ortiz.
Responsable de Seguridad e Higiene: Ing. Carlos Panozzi.
Asesoramiento Contable: Estudio Luis M. Lauge.
Subdivisión en Propiedad Horizontal: Agr. Esteban Kain.
Reglamento de Copropiedad: Esc. Juan C. Jauretche.

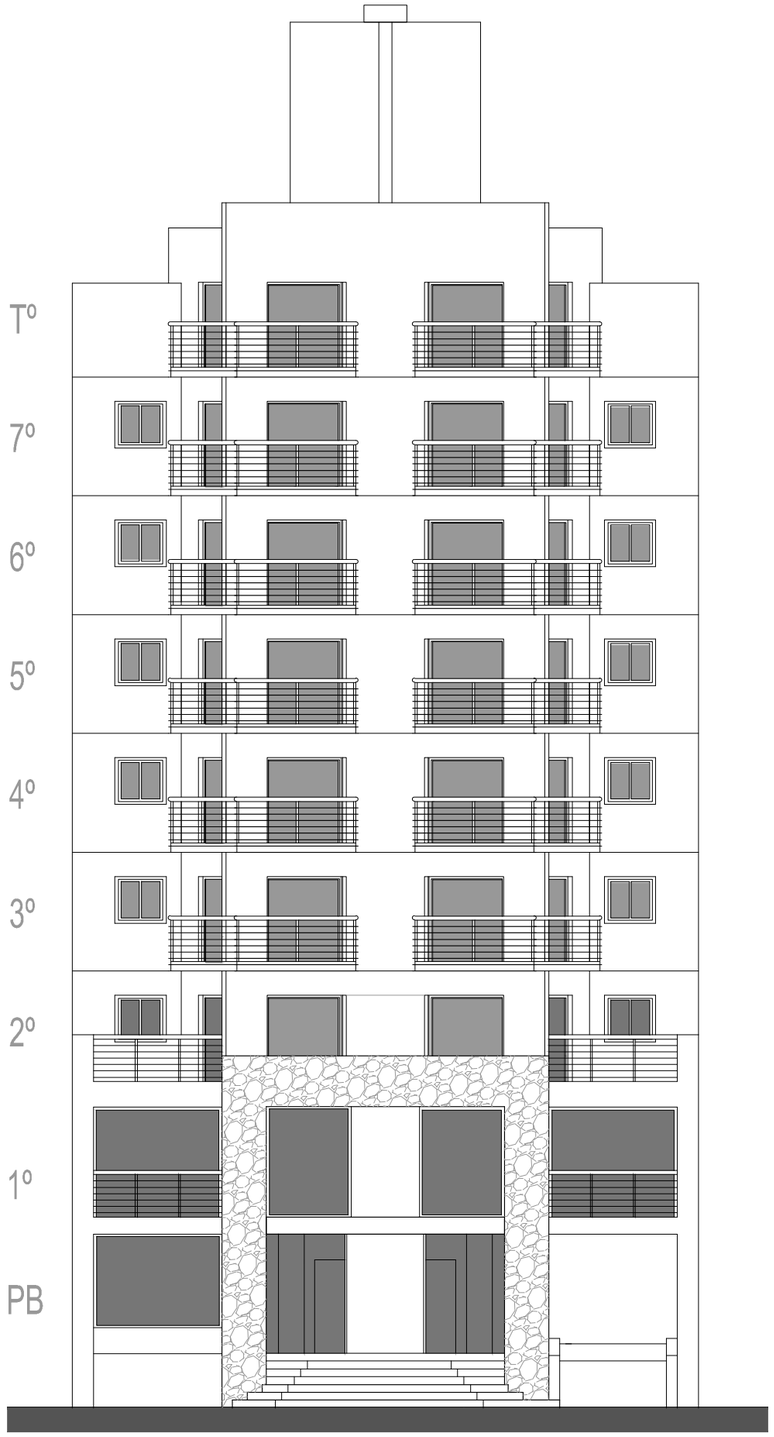
Artista partícipe: Anónimo. Restauración escultura "El Centinela", hallada en el lugar del emprendimiento como preservación del patrimonio histórico de la ciudad.

Empresa Constructora: BERTOLI S.A.
Coordinador de construcción: Ing. Civil Guillermo Bértoli y MMO Daniel Sosa.
Duración de obra: 44 meses

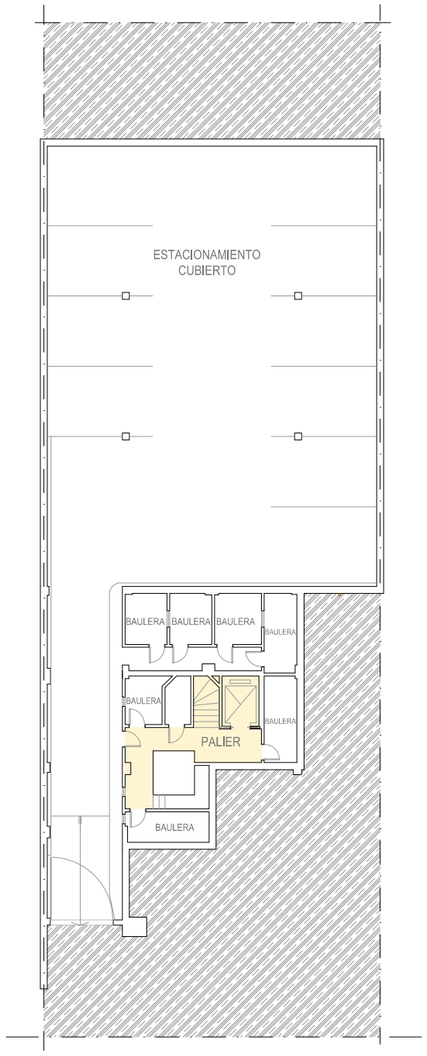
Superficie del lote: 626 m2.
Superficie construida: 2.104 m2.
Semipisos, unidades de 2 dormitorios (95 m2 habitables): 8.
Semipisos, unidades de 2 dormitorios (108 m2 habitables): 2.
Piso, unidad de 3 dormitorios (190 m2 habitables): 1.
Unidad oficinas (77/85/95 m2 habitables): 3.
Bauleras subsuelo: 7.
Estacionamientos Planta Baja: 12.
Cocheras subsuelo: 10.
Altura: 9 pisos sobre nivel y un piso bajo nivel.

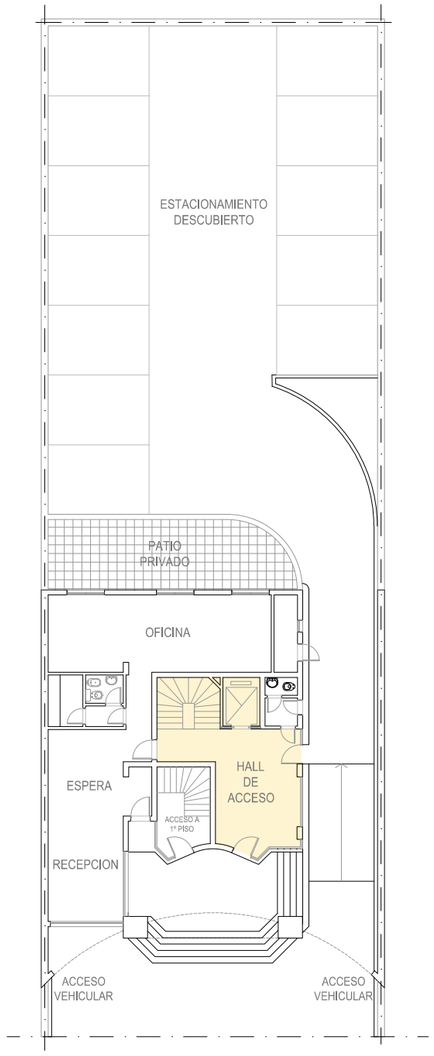
CARACTERÍSTICAS DESTACADAS:

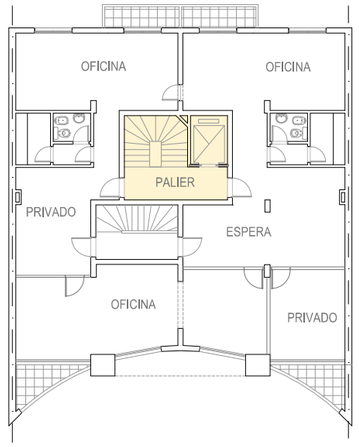
Edificio entre medianeras, carpintería exterior en PVC oscilo batiente y sin cortinas de enrollar, calderas individuales y la amenidades del Club House en la Terraza.
Innovación para la ciudad: Las aberturas exteriores sin cortinas de enrollar para el oscurecimiento. Aplicación del sistema interior con Roller de telas black out para el oscurecimiento.
Amenidades: Club House en el último piso con expansión social al aire libre con vistas panorámicas.

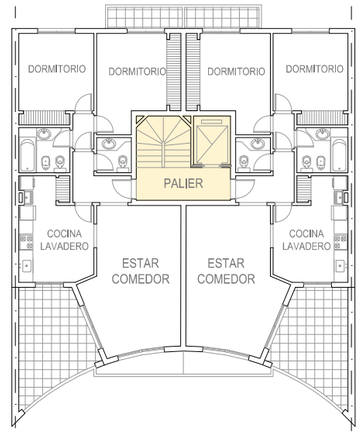


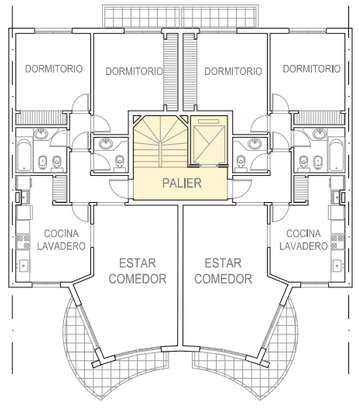
2004

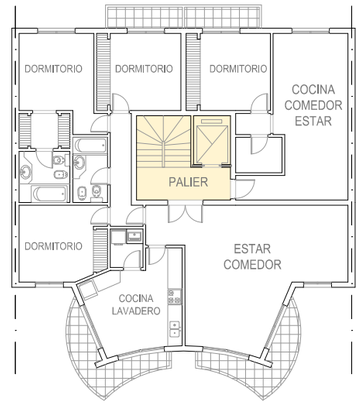


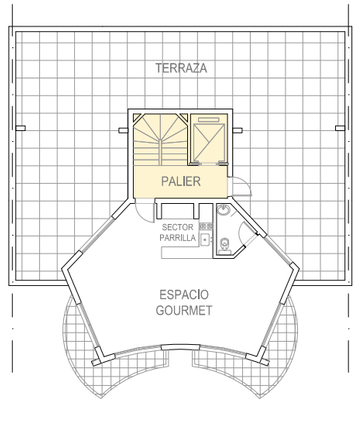


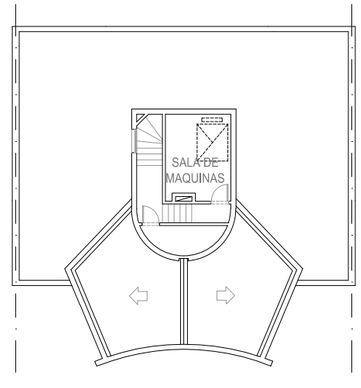












Solar de
PINTO

Planta Subsuelo
Planta baja
Planta 1 piso
Planta 2 piso
Planta 3 a 6 piso
Planta 7 piso
Planta Terraza
Planta Sala de Máquinas

















Terraza Social con vistas panorámicas a la ciudad.

Estar con doble abertura con vistas a la Plaza Independencia. Primer proyecto sin cortinas de enrollar y con roller interior black out.

Cocina de la unidad de 3 dormitorios.

Baño con revestimientos exclusivos de la época.

Placares en el dormitorio con aberturas en placa de MDF pantografiadas y enchapadas con veteado similar a madera (Craftmaster). Pisos de madera taragudo de roble brasilero.

Sector de parrilla y cocina del Club House.

Un Edificio con carácter y moderno para estar frente a la Plaza principal de la ciudad, construido entre medianeras pero con apariencias de edificación en torre.
Un panel cóncavo en el frente con balcones que lo acompañan en sus formas curvas, generan una bahía a la plaza.

Oficinas en PB y 1P. Doble acceso independiente en PB (a oficinas y a residencias), solucionan la distinta funcionalidad proyectada. El pórtico de 2 pisos de altura (une PB y primer piso) marca el cambio de funcionalidad en el proyecto con la transición de las oficinas a los 6 pisos de residencias.

El remate del Edificio con una solución de curvas convexas. Una contra curva muy protagonista, que propone la solución para el ocultamiento del volumen de la Sala de Máquinas y Tanques de Reserva.

TORRE

LOS NARANJOS

Composición formal

2007

FICHA TÉCNICA

Ubicación: Yrigoyen 744 entre Sarmiento y Mitre, Tandil, Buenos Aires, Argentina.
Fecha de terminación: 8 de Noviembre de 2007.
Desarrollador: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.
Comercialización: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.

Diseño: Residencial
Autores del Proyecto: Arq. Oscar Bértoli e Ing. Guillermo Bértoli.
Equipo de Proyecto: MMO Daniel Sosa y MMO Mariano Debeza.
Estructuralista: Estudio ECOS, La Plata.
Estudio de suelos: Ing. Adrián Pol, La Plata.
Ing. Electricista: Ing. Carlos Lucchesi.
Decoración: Patricia Ortiz.
Paisajismo: Lidia Nieto y Graciela Oriol.

Gestión administrativa: BERTOLI SA
Responsable de Seguridad e Higiene: Ing. Civil Carlos Panozzi.
Asesoramiento Legal: Dr. Alejandro Ortiz.
Asesoramiento Contable: Estudio Luis M. Lauge.
Subdivisión en Propiedad Horizontal: Agr. Esteban Kain.
Reglamento de Copropiedad: Esc. Juan C. Jauretche.

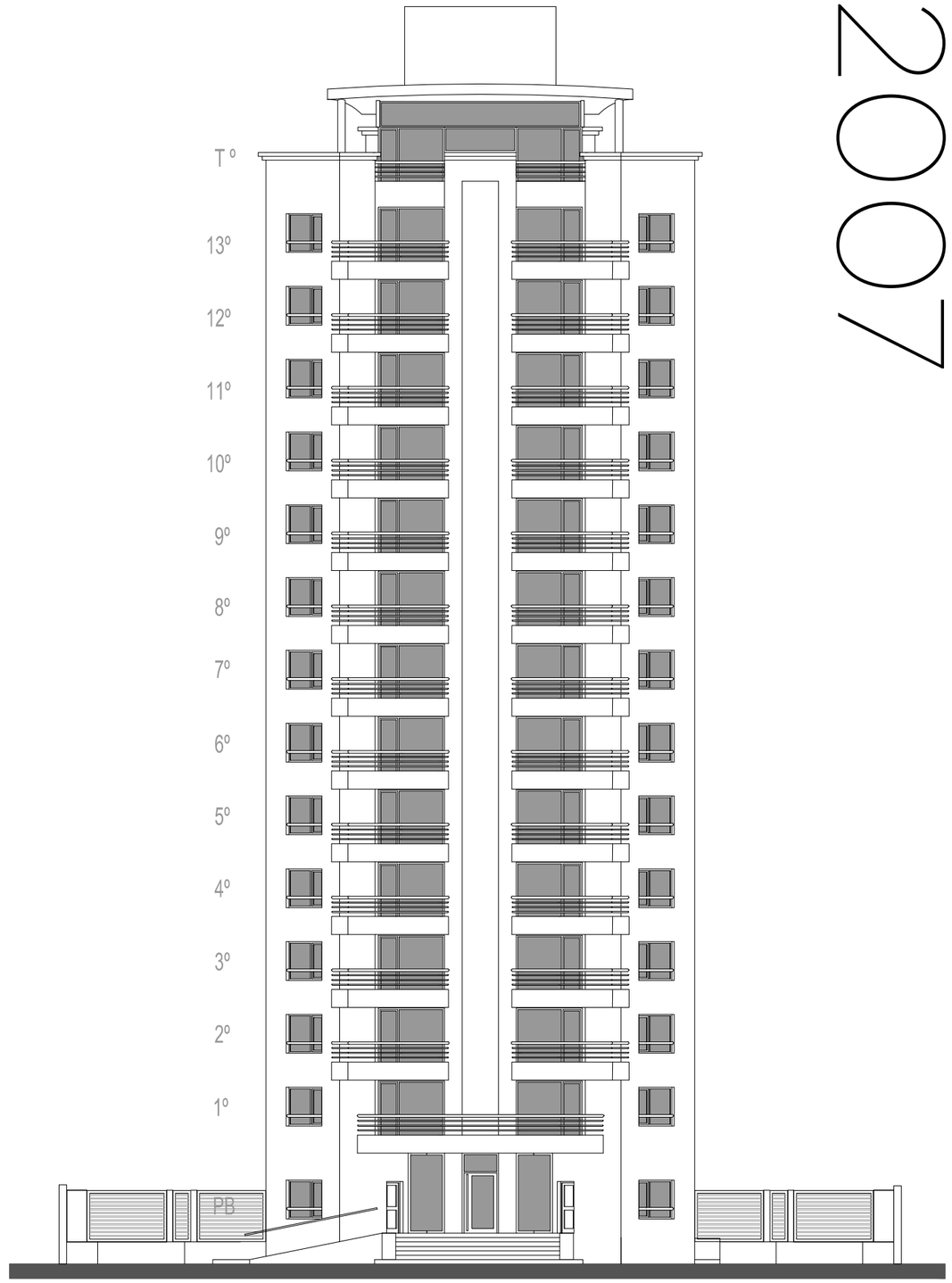
Artistas partícipes: José Rossanigo y Marcela Rinaldi.

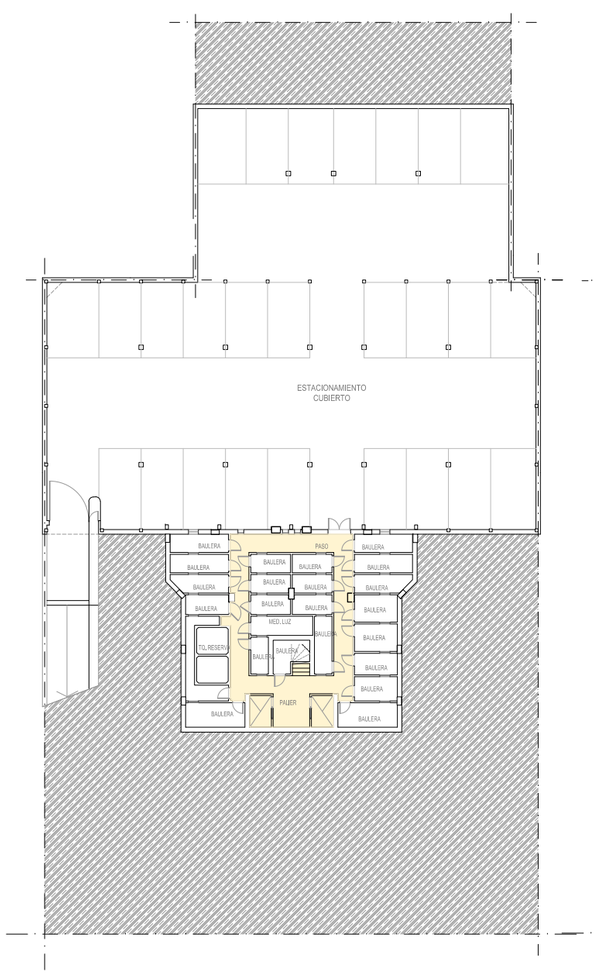
Empresa Constructora: BERTOLI S.A.
Coordinador de construcción: MMO Daniel Sosa.
Duración de obra: 48 meses.

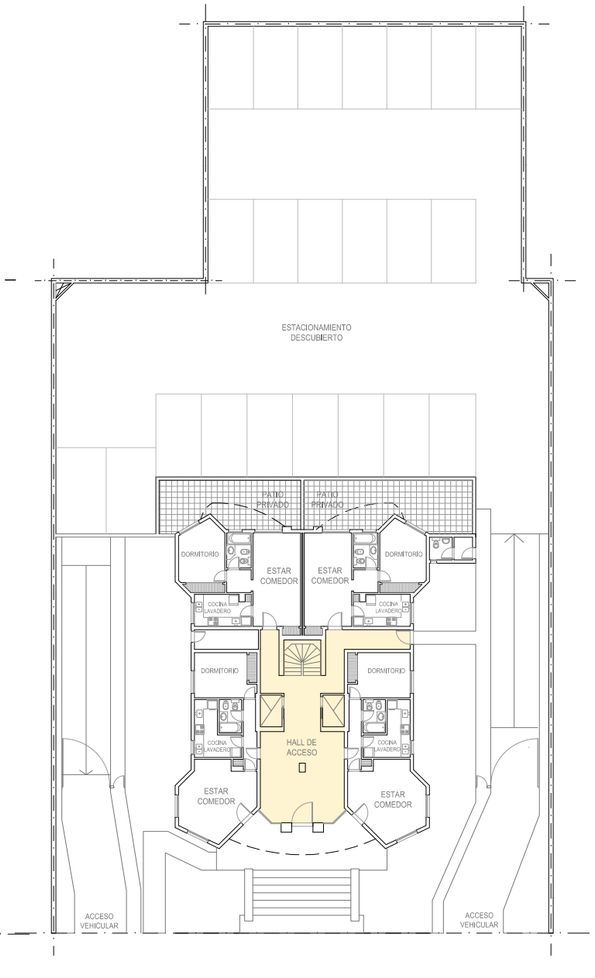
Superficie del lote: 1.771,59 m2.
Superficie construida: 5.896 m2.
Unidades de 1 dormitorios (69 m2 habitables): 4.
Unidades de 2 dormitorios (102 m2 habitables): 5.
Unidades de 2 dormitorios (110 m2 habitables): 10.
Unidades de 3 dormitorios (156 m2 habitables): 14
Unidades de 3 dormitorios (312 m2 habitables): 1.
Bauleras subsuelo: 21.
Estacionamientos Planta Baja: 22.
Cocheras subsuelo: 26.
Altura: 15 pisos sobre nivel y un piso bajo nivel.

CARACTERÍSTICAS DESTACADAS:

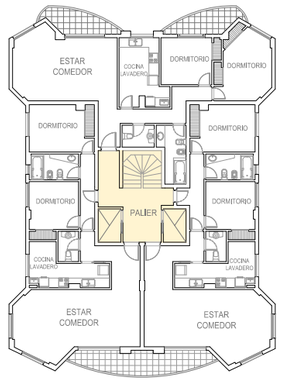
Edificio en torre. Carpintería exterior en PVC oscilo batiente, puerta de acceso a las unidades de 2,15 m, placares corredizos piso – techo, aislación acústica entre departamentos con doble pared y membrana de alta densidad.
Innovación para la ciudad: Ascensor con velocidad de frecuencia variable para el frenado y puesta en marcha.
Amenidades: En Terraza, Club House sin equipamiento interior con expansión a terraza social con vistas panorámicas.

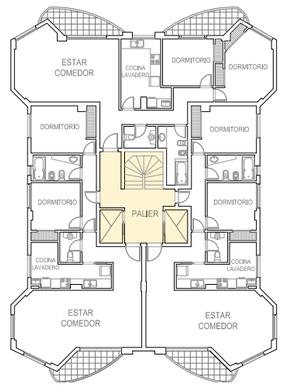


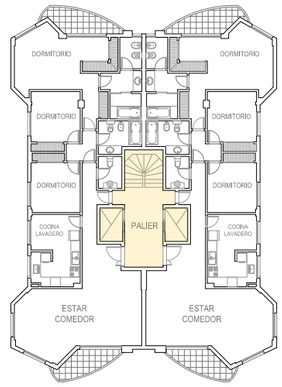


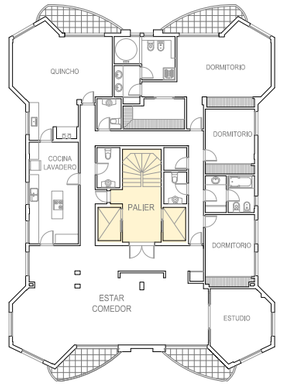


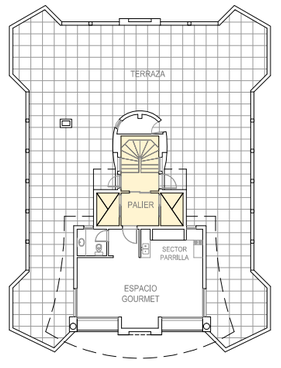
Planta Subsuelo
Planta Baja

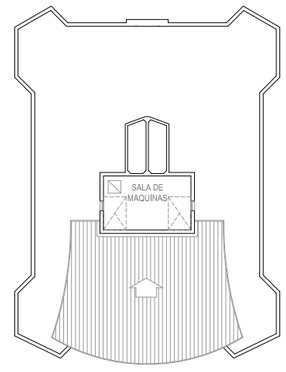












Planta 1 piso
Planta 2 a 5 piso
Planta 6 a 12 piso
Planta 13 piso
Panta Terraza
Planta Sala de Máquinas

Torre
NARANJOS
de Irigoyen



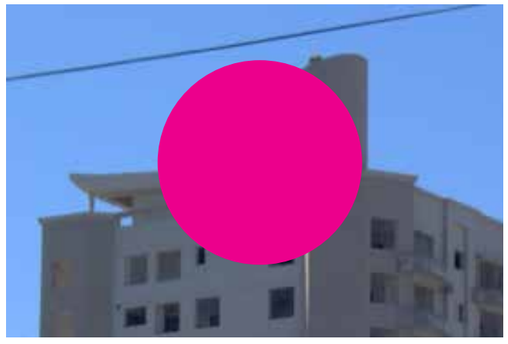






















Un diseño de fachada con su volumetría intervenida con color y formas. Angulos en sus cuatro esquinas y una gran columna central que desprende los balcones curvos de cada piso en ramillete, remata en la terraza en una corona muy atrayente. Un proyecto que rompe el esquema geométrico clásico

Acceso principal resuelto a través de una escalera de ocho escalones que le proporciona la importancia acorde al tamaño del edificio, enmarcada a cada lado con dos pilastras con cuatro orificios cúbicos que de noche dan un toque de sutil iluminación.

El acceso al edificio donde se puede observar la importancia de la iluminación. Juego de luces y sombras que potencian la belleza del proyecto.

Estar comedor con piso entablonado de roble brasilero.

Club House para 25 personas en el último piso sin equipar.

Expansión social del Club House con vistas panorámicas.

El remate del Edificio se resolvió interviniendo el volumen de la Sala de Tanques de agua con un gran óvalo envolvente que se introduce en el cubo de la Sala de Máquinas de ascensores, un techo del Club House no lineal y la gran protagonista en el frente, la corona.

Placard corredizo piso – techo con novedoso diseño de tablas horizontales como solución al placard con valijero.

Cocina con muebles en Guatambú liso Wengue lustrado, cajoneras con la nueva generación de sistema de guías ocultas de Tandembox y mesada en granito con frente de doble espesor y zócalo de 15 cm.

Baño principal del departamento de 2 dormitorios.

Toilet resuelto con un vanitory colgante.

La corona inclinada que oficia de alero del Club House y remate del edificio.

EDIFICIO

EL MIRADOR

180º al Sur

FICHA TÉCNICA

Ubicación: Sarmiento 968 entre Paz y Santamarina, Tandil, Buenos Aires, Argentina.
Fecha de inauguración: 30 de Mayo 2009.
Desarrollador: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.
Comercialización: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.

Diseño: Residencial
Autores del Proyecto: Arq. Oscar Bértoli e Ing. Guillermo Bértoli.
Equipo de Proyecto: Ing. Mauricio Ríos, Arq. Gustavo Venanzi, MMO Daniel Sosa, MMO Mariano Debeza y Arq. Zampatti.
Estructuralista: Estudio ECOS, La Plata.
Estudio de suelos: Ing. Adrián Pol. La Plata.
Decoración: Carlos Figueroa.

Gestión administrativa: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.
Secretaría y Administración: Luciana Coria, MMO Zulma Loscalzo y Lic. Analía Lara.
Responsable de Seguridad e Higiene: Ing. Civil Carlos Panozzi
Asesoramiento Contable: Estudio Luis M. Lauge
Asesoramiento Legal: Estudio Ortiz
Subdivisión en Propiedad Horizontal: Agr. Esteban Kain
Reglamento de Copropiedad: Esc. Juan C. Jauretche

Artistas partícipes: José Rossanigo y Marcela Rinaldi.

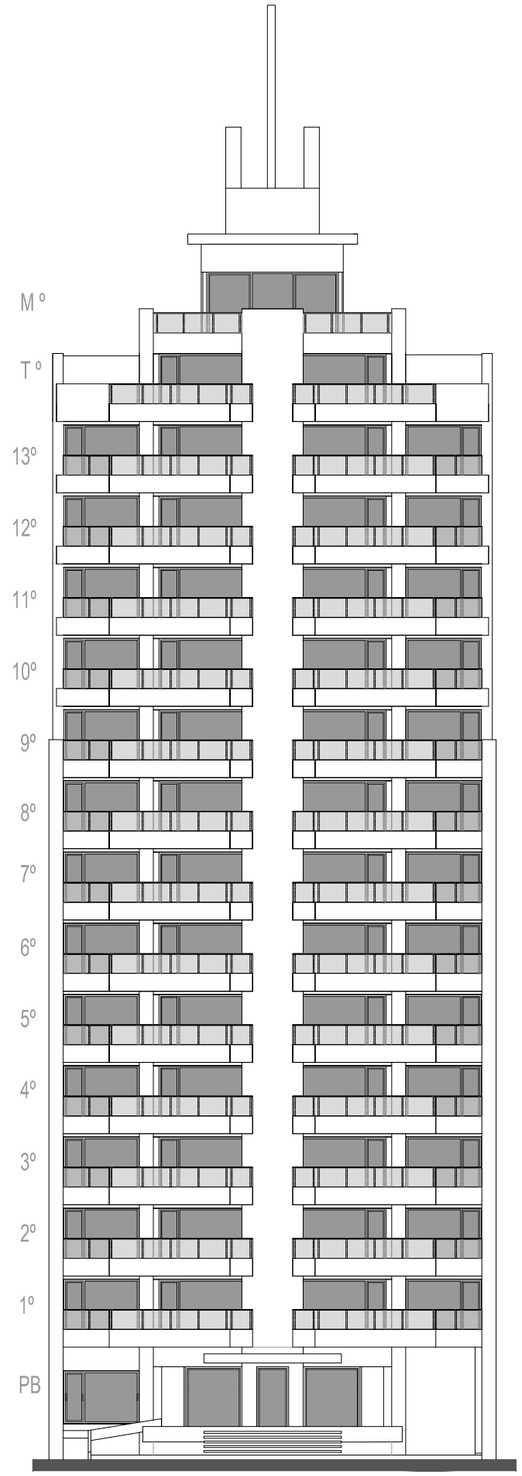
Empresa Constructora: BERTOLI S.A.
Coordinador de construcción: Arq. Gustavo Venanzi
Duración de obra: 40 meses.

Superficie del lote: 1.131,94 m2.
Superficie construida: 3.898 m2.
Unidad de 1 dormitorios PB (82 m2 habitables): 1.
Semipisos, unidades de 2 dormitorios (104 m2 habitables): 16.
Pisos, unidades de 3 dormitorios (174 m2 habitables): 5.
Bauleras subsuelo: 15.
Estacionamientos Planta Baja: 16.
Cocheras subsuelo: 14.
Altura: 16 pisos sobre nivel y un piso bajo nivel.

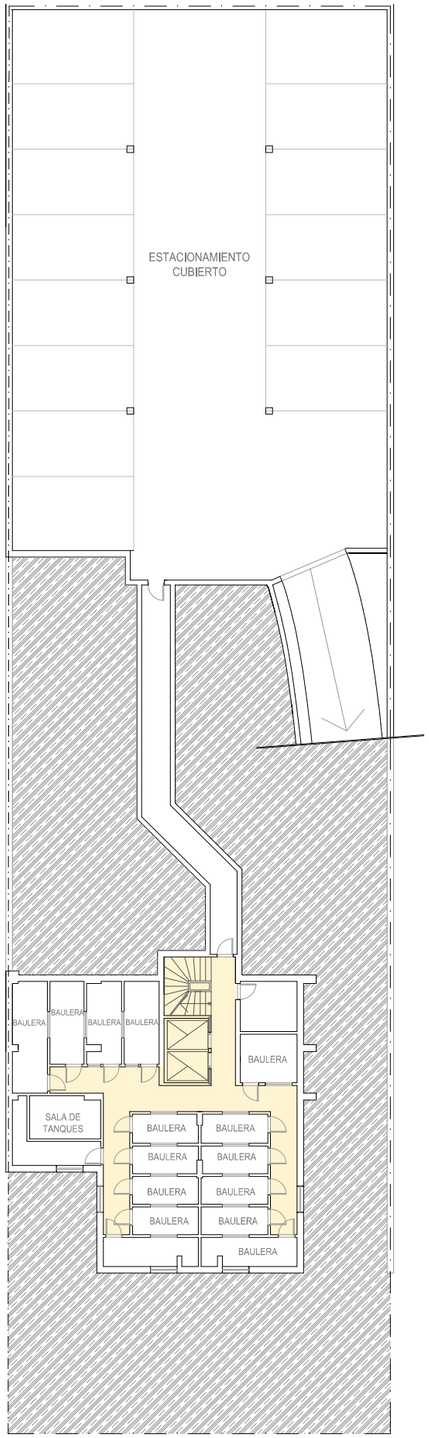
CARACTERÍSTICAS DESTACADAS

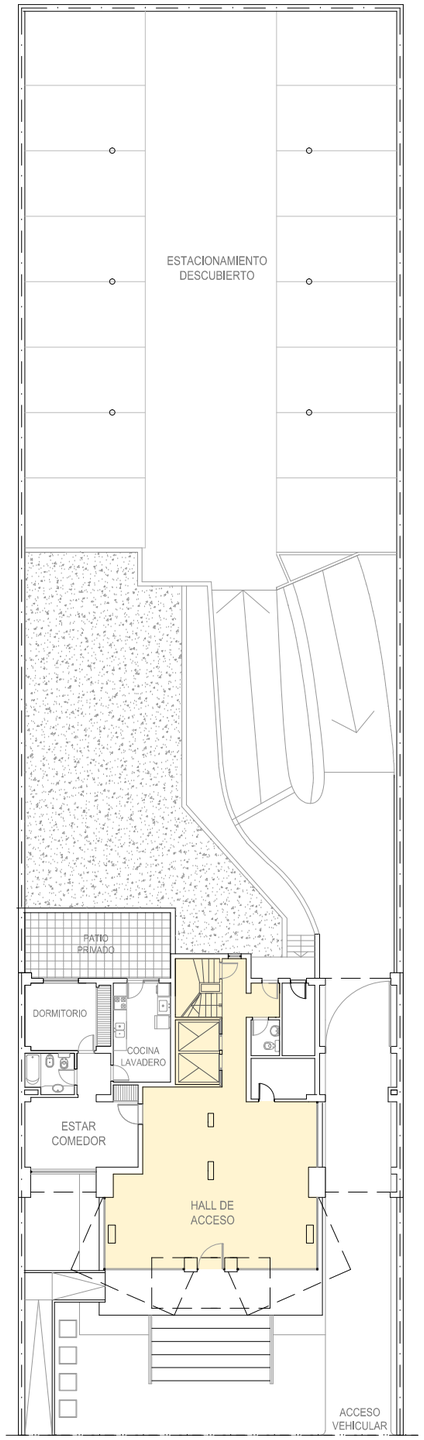
Edificio entre medianeras. Se proyectan pisos de 3 dormitorios. Se mantienen las características básicas de construcciones anteriores, se agregan nuevos elementos, barandas de balcones en aluminio y vidrio laminado, pintura a la laca a las puertas interiores y se equipan los espacios comunes.
Innovación para la ciudad: Decoración y equipamiento de los espacios comunes del Lobby y Club House y agregados de nuevos servicios para el mejor funcionamiento del Edificio (circuito cerrado de televisión (CCTV) con local para Guardia en PB, internet colectivo por banda ancha en cada unidad, central telefónica para intercomunicación de las unidades con PB, doble portero visor de acceso y salida (interior y exterior), tarjeta magnética para acceso al edificio y Grupo Electrógeno de 41 KVA para los servicios comunes).

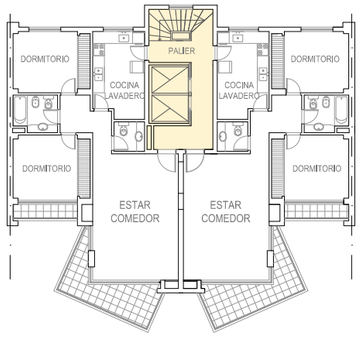
Amenidades: Patio relax en PB con espejo de agua, Club House en piso 14 y mirador con terraza panorámica en piso 15. Seguridad: Circuito cerrado de Televisión en espacios comunes (CCTV) con 14 cámaras.
Internet: Pre instalación para Internet colectivo de banda ancha.
Energía: Grupo Electrógeno Diésel de 41 KVA para espacios comunes.

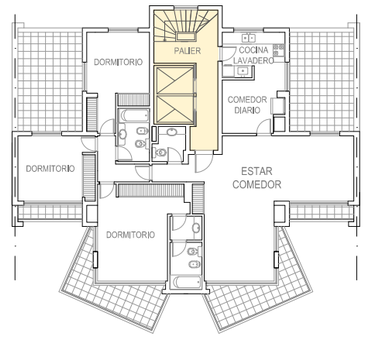


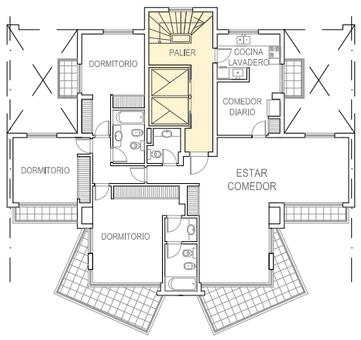
2009

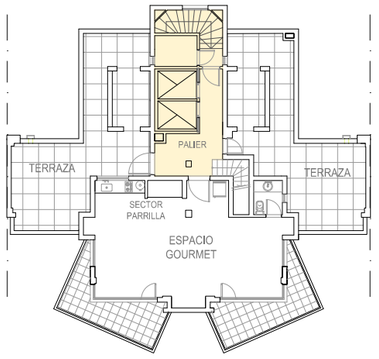


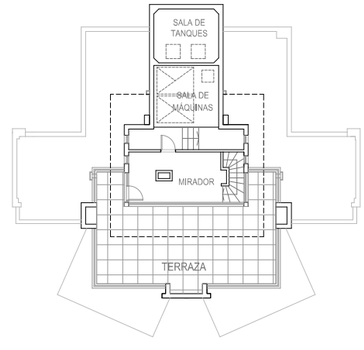












Pág. anterior
Planta Subsuelo
Planta Baja

Planta 1 a 8 piso
Planta 9 piso
Planta 10 a 13 piso
Planta Terraza
Planta Mirador

EDIFICIO
EL MIRADOR













Un Edificio con un tratamiento muy elaborado del diseño de las tres partes fundamentales de la volumetría exterior, la base, la figura central y el remate.

Plaza relax con mucho color, vegetación y un espejo de agua.

Se incorpora por primera vez un portero visor interior para mejorar la funcionalidad del retiro de los visitantes, con la apertura de la puerta de acceso al Edificio, desde el interior.

Diseño de baño principal en la tonalidad de los beige, acompañado con mármol dolomita para los detalles.

Diseño del piso del ascensor con mármol y granito, manteniendo el hilo conductor de la figura del cuadrado

Puertas de acceso a las unidades laqueadas en color negro semimate, con impacto para la época.

Acceso vehicular a las cocheras realzado con pisos de pórfido patagónico y medianeras donde se puede observar el detalle de los cuadrados en sobre relieve.





















Detalle exterior de la marquesina del acceso al Edificio con una figura cuadrada y orificios también cuadrados, en material color oscuro que penetra al Lobby del edificio provocando un efecto muy original en ambos espacios, exterior e interior.

Detalle de la marquesina penetrando al Lobby del Edificio, distinguiendo la figura del cuadrado como símbolo protagonista del diseño también en los detalles de la puerta de acceso.

Producto del poco frente del lote, se proyectó un solo acceso vehicular que se bifurca pasando la línea del edificio, a dos niveles, a los estacionamientos y a las cocheras de subsuelo, generando un espacio intermedio donde se proyectó una vistosa Plaza Relax diseñada con un perfil netamente lineal.

Detalle decorativo de la plaza relax con esferas plateadas de distintos tamaños ubicadas sobre el espejo de agua y en el piso del espacio.

Para brindarle frescura y color al Lobby se incorporó una obra de arte con técnica mixta de la artista Marcela Rinaldi.

Todas las unidades disponen del estar comedor con vistas a las sierras y sus carpinterías exteriores, en PVC de 2,30 m de altura (novedad) con vidrio doble.

La cocina con mesada de granito, pileta doble de losa cerámica, zócalo de 15 cm y borde de mesada con moldura de doble espesor.

Placares de los dormitorios corredizos en melanina y aluminio de 2,40 m.

Diseño de baño secundario en la tonalidad de los blancos, acompañado con mármol de carrara para los detalles.

TORRE **MITRE**

Provocando la horizontalidad

FICHA TÉCNICA

Ubicación: Mitre 880 esquina Mitre y Paz, Tandil, Buenos Aires, Argentina.

Fecha de inauguración: 19 de junio de 2010.

Desarrollador: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.

Comercialización: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.

Diseño: Usos mixtos, residencias y oficinas en PB.

Autores del Proyecto: Arq. Oscar Bértoli e Ing. Guillermo Bértoli

Equipo de Proyecto: Ing. Mauricio Ríos, Arq. Gustavo Venanzi, MMO Daniel Sosa, MMO Mariano Debeza y Arq. Zampatti.

Estructuralista: Estudio ECOS, La Plata.

Estudio de suelos: Ing. Adrián Pol. La Plata.

Decoración: Carlos Figueroa.

Gestión administrativa: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.

Secretaría y Administración: Luciana Coria, MMO Zulma Loscalzo y Lic. Analía Lara.

Responsable de Seguridad e Higiene: Ing. Civil Carlos Panozzi.

Asesoramiento Contable: Estudio Luis M. Lauge.

Asesoramiento Legal: Estudio Ortiz.

Subdivisión en Propiedad Horizontal: Agr. Esteban Kain.

Reglamento de Copropiedad: Esc. Juan C. Jauretche.

Artista partícipe: Marcela Rinaldi.

Empresa Constructora: DEINBER S.A.

Coordinador de construcción: Ing. Mauricio Ríos.

Duración de obra: 40 meses.

Superficie del lote: 930,74 m2

Superficie construida: 6.292 m2

Unidades de 2 dormitorios (109 m2 habitables): 18

Semipisos, unidades de 3 dormitorios (158 m2 habitables): 12

Unidad oficinas: (204 m2 habitables): 2

Bauleras subsuelo: 23

Bauleras de piso: 12

Estacionamientos Planta Baja: 4

Cocheras subsuelo: 33

Altura: 15 pisos sobre nivel y 2 pisos bajo nivel.

CARACTERÍSTICAS DESTACADAS:

Edificio en torre. Se mantienen las características básicas de construcciones anteriores.

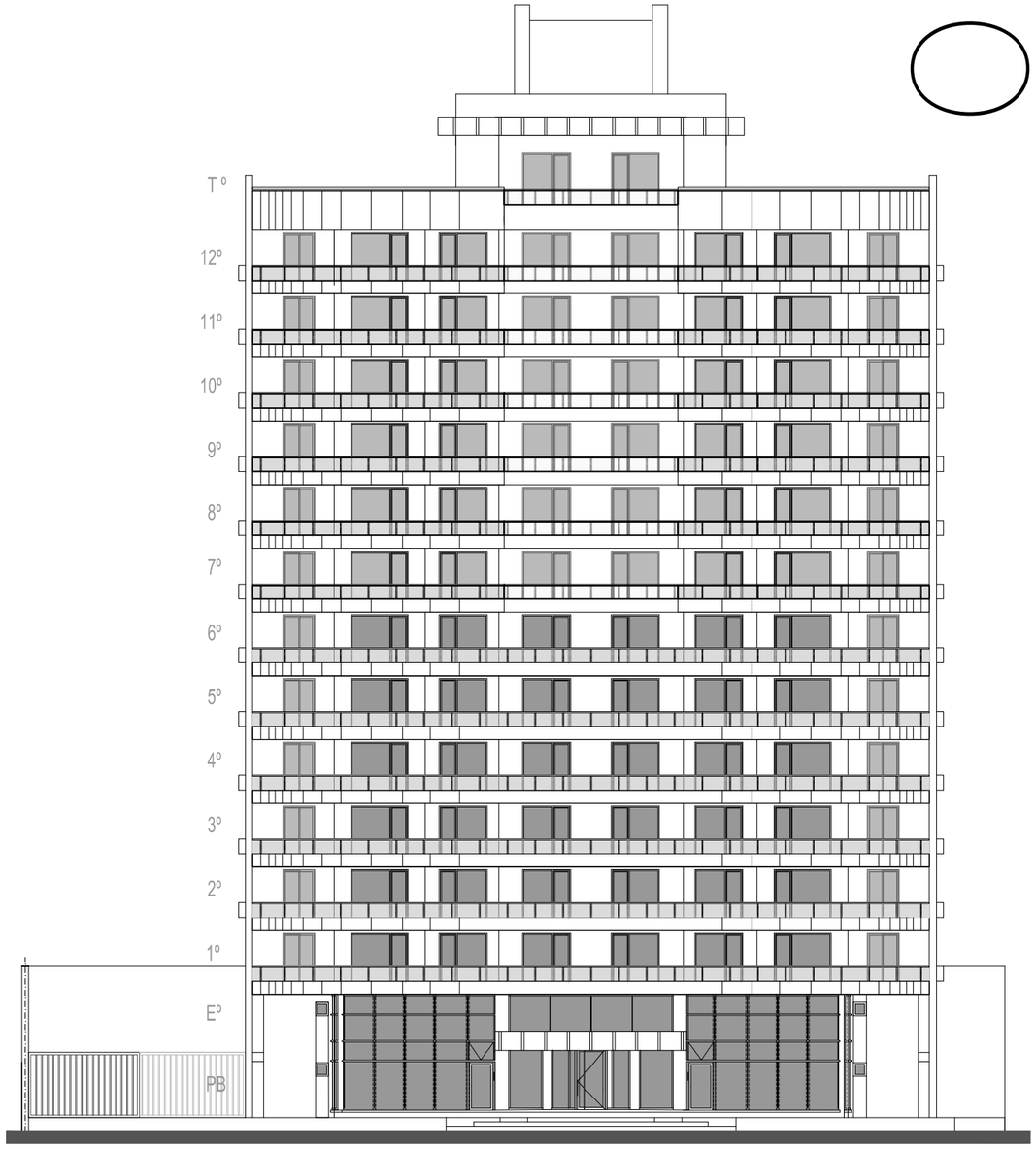
Innovación para la ciudad: Sistema de control electrónico para acceso a 2 pisos de cocheras en subsuelo, con un único ingreso.

Amenidades: Club House en piso 13 y mirador con terraza social panorámica.

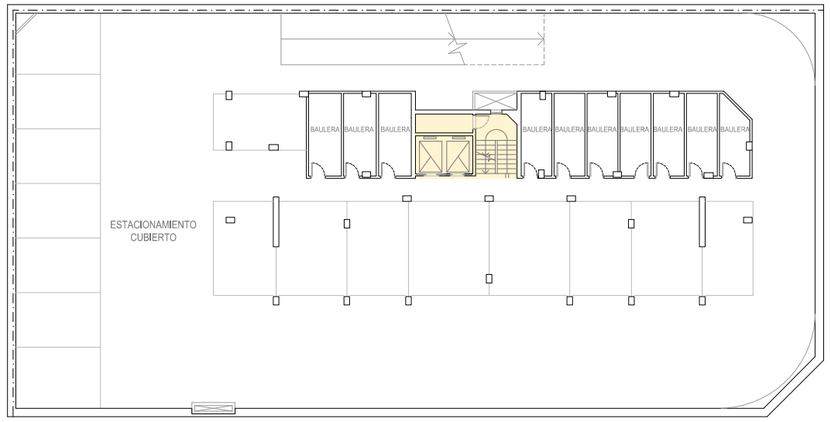
Seguridad: Circuito cerrado de Televisión en espacios comunes (CCTV) con 14 cámaras.

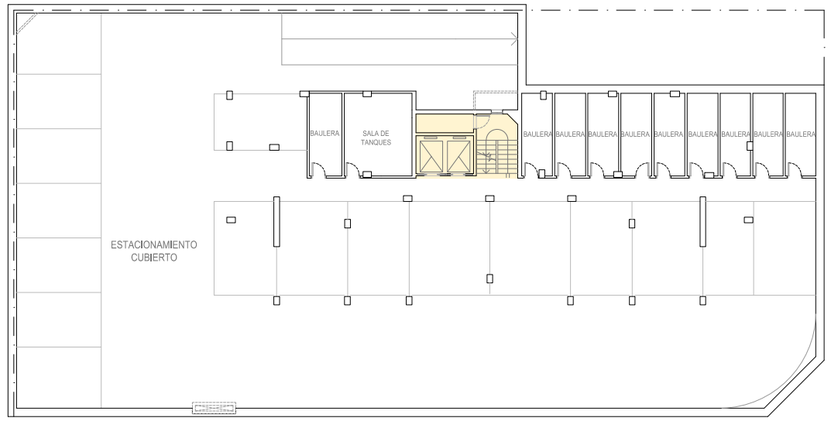
Internet: Pre instalación para Internet colectivo de banda ancha.

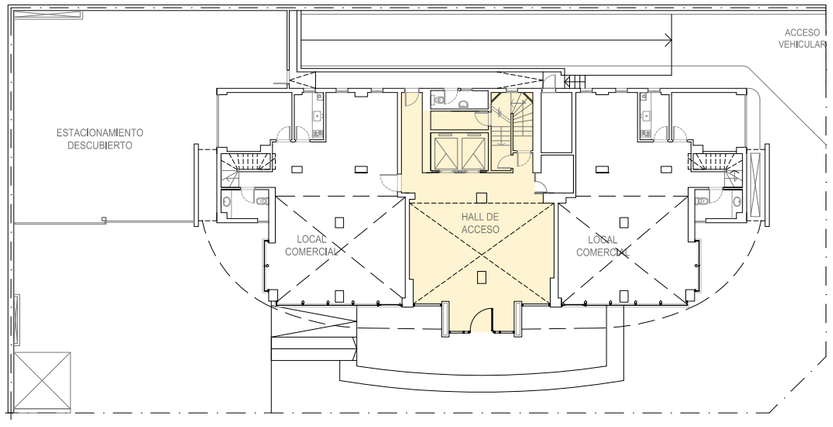
Energía: Grupo Electrógeno Diésel de 41 KVA para espacios comunes.



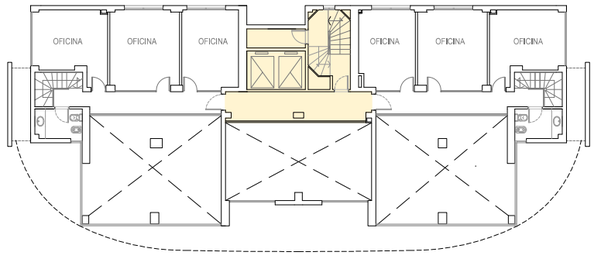
2010

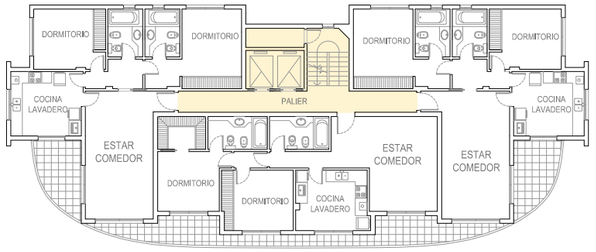


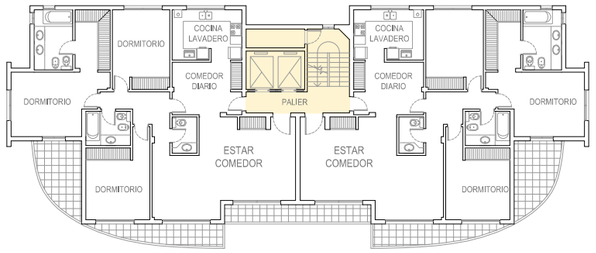


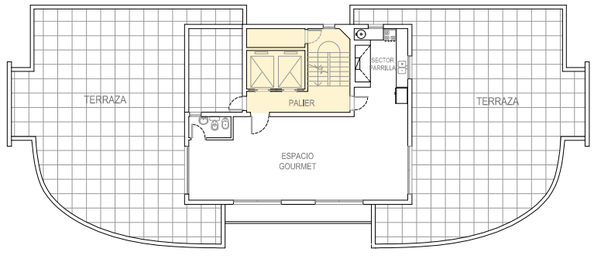


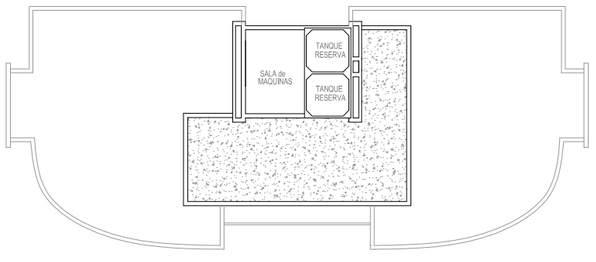
Planta 2 Subsuelo
Planta 1 Subsuelo
Planra Baja











Planta Entrepiso
Planta 1 al 6 Piso
Planta 7 al 12 Piso
Planta Terraza
Planta Sala de Máquinas













Torre Mitre es un proyecto muy moderno que no solo impactó por su tamaño y sus formas, sino también por todos los detalles innovadores que lo acompañaron.

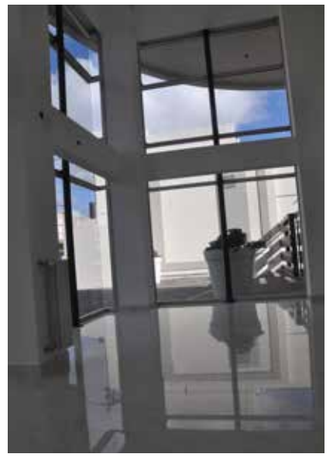
Las líneas horizontales con curvatura de cada piso descargan sobre la pata lateral.

Estar comedor en unidades de 2 dormitorios con pisos de roble brasilero hidrolaqueado.

Balcón terraza con baranda de aluminio y vidrio, con doble salida, desde cocina y estar comedor en unidades de 2 dormitorios.

Cocina con mesadas de granito y muebles en wengue y aluminio.

Equipo de trabajo en el día de la inauguración, 16 de Junio de 2010.













Interior de una de las oficinas de 200 m2 en dos plantas con un frente resuelto con perfilería de aluminio línea Frente Integral, un sistema de solución para frentes innovador para Tandil.

Baños secundario y principal de las unidades.

Ascensor de última generación desarrollado con diseño minucioso en su cabina.

Sala de seguridad en el Lobby donde se concentran las informaciones del CCTV.

TORRE RESIDENCIAL

VISTA SUR

Provocando la horizontalidad

FICHA TÉCNICA

Ubicación: San Martín 912 esquina San Martín y Paz, Tandil, Buenos Aires, Argentina.

Fecha de inauguración: 23 de Julio de 2011.

Desarrollador: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.

Comercialización: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.

Diseño: Usos mixtos, residencial y locales comerciales.

Autores del Proyecto: Arq. Oscar Bértoli e **Ing. Guillermo Bértoli.Equipo de Proyecto:** Ing. Mauricio Ríos, Arq. Gustavo Venanzi, MMO Daniel Sosa, MMO Mariano Debeza y Arq. Zampatti

Estructuralista: Estudio ECOS, La Plata.

Estudio de suelos: Ing. Adrián Pol. La Plata.

Decoración: Adriana Tejerina.

Gestión administrativa: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios

Secretaría y Administración: Luciana Coria, MMO Zulma Loscalzo y Lic. Analía Lara.

Responsable de Seguridad e Higiene: Ing. Civil Carlos Panozzi.

Asesoramiento Contable: Estudio Luis M. Lauge

Asesoramiento Legal: Estudio Ortiz.

Subdivisión en Propiedad Horizontal: Agr. Esteban Kain.

Reglamento de Copropiedad: Esc. Juan C. Jauretche.

Artistas partícipes: Marcela Rinaldi y María Eugenia Pioli.

Empresa Constructora: DEINBER S.A.

Coordinador de construcción: MMO Daniel Sosa.

Duración de obra: 40 meses.

Superficie del lote: 758,83 m2

Superficie construida: 3.803 m2

Semipiso, unidad de 2 dormitorios (100 m2 habitables): 11

Semipiso, unidad de 3 dormitorios (146 m2 habitables): 11

Unidad oficinas en PB: (181/172 m2 habitables): 2

Bauleras subsuelo: 18

Estacionamientos Planta Baja: 12

Cocheras subsuelo: 12

Altura: 14 pisos sobre nivel y un piso bajo nivel.

CARACTERÍSTICAS DESTACADAS

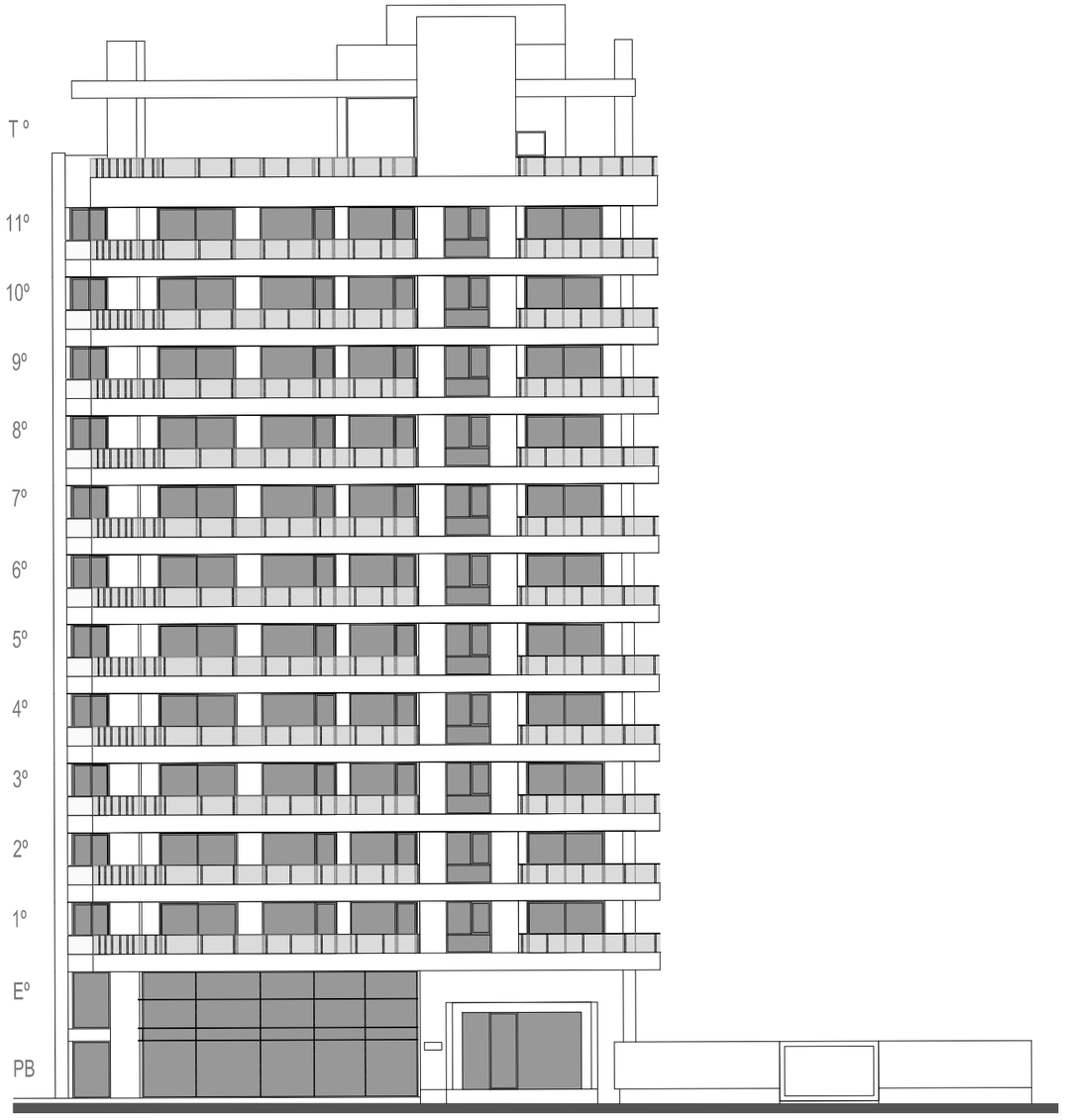
Edificio en torre. Se mantienen las características básicas de construcciones anteriores.

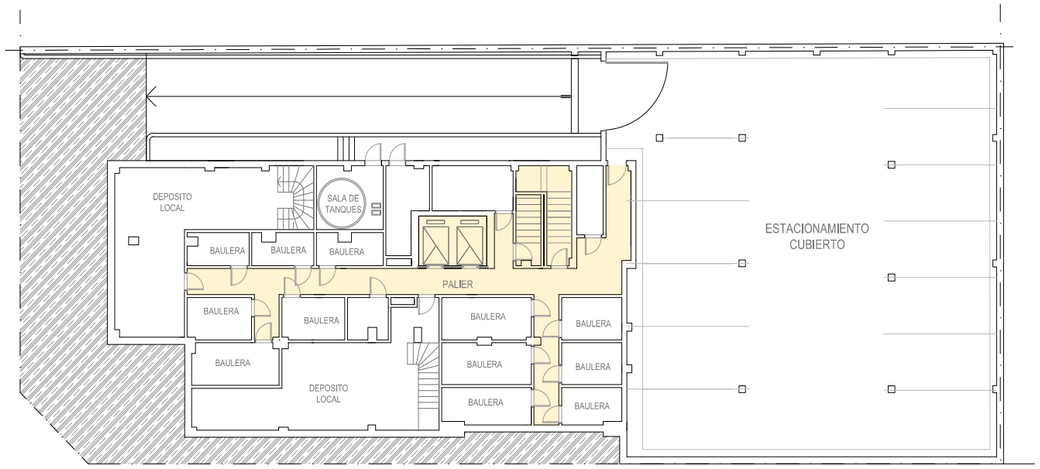
Innovación para la ciudad: Se crea el Espacio Gourmet con mayores prestaciones culinarias en lugar del Club House tradicional.

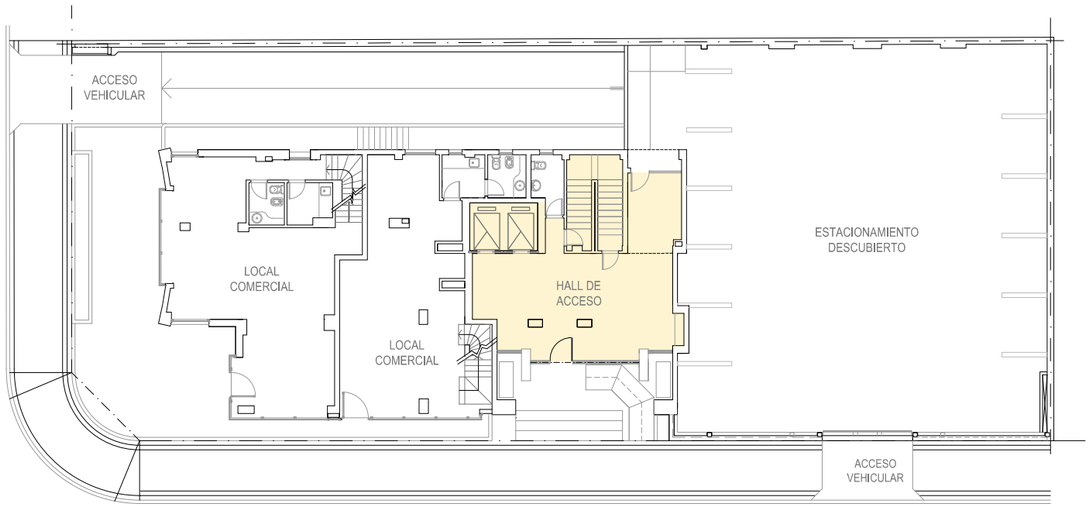
Amenidades: Espacio Gourmet en piso 12 y mirador con terraza panorámica.

Seguridad: Circuito cerrado de Televisión en espacios comunes (CCTV) con 14 cámaras.

Internet: Pre instalación para Internet colectivo de banda ancha.



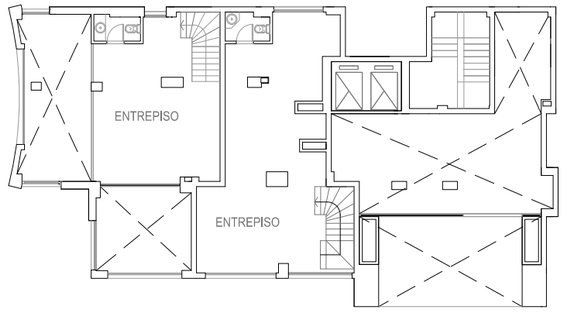


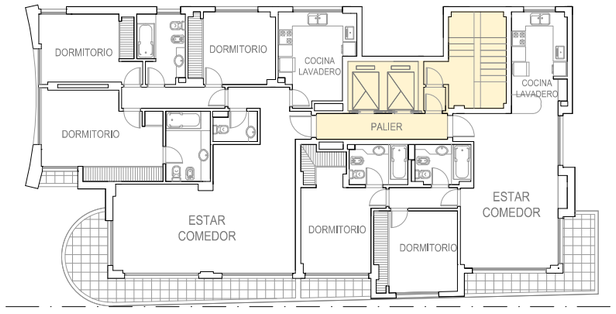


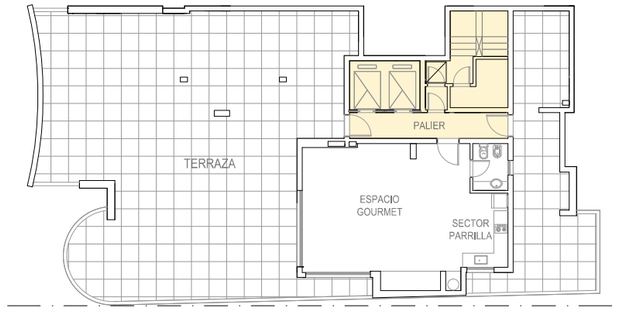
VISTASUR
TORRE RESIDENCIAL

Planta Subsuelo

Planta Baja







Planta Entrepiso

Planta 1 al 11 Piso

Planta Terraza

















Un proyecto en torre, con tratamiento en todo su perímetro, con volumetrías de distintas tipologías y formas (planas y curvas) que se fusionan perfectamente en la base y en el remate del edificio. En el diseño de la Planta Baja, está valorizada la independencia del uso comercial con el acceso a las residencias.

Contra frente y lateral interno, donde se observa el procedimiento realizado con color y rehundidos mejorando la imagen sin que se pierda la continuidad del muro.

Acceso a las residencias con el diseño de doble pórtico, uno por fuera de material con revestimiento negro y otro de menor tamaño, de mármol de arabescato, que enmarcan la escalera de granito del ingreso y brindan el sello distinguido.

Diseño del toilette en dos bases de mármol travertino.

Diseño del baño en dos tonos, blanco y negro, con mesadas de mármol de carrara.

Espacio Gourmet. Un nuevo formato de utilidades culinarias que superan al tradicional espacio para asados a la parrilla y que promueve el culto a la cocina.

Se mejoró la esquina retirando el frente, colocando una línea de arbustos e integrando el terreno del edificio al peatón, ampliando la vereda pública. Un detalle que realza el diseño de la vidriera del local (materializada con piel de vidrio) es el gesto del bloque de vidrio sobresalido de la pared del frente que la contiene.

Pérgola que con su continuidad por ambos frentes, los unifica y le brinda el remate al edificio.

Detalle artístico para la numeración de los pisos realizado por la artista María Eugenia Pioli.

Cocina de la unidad de 2 dormitorios integrada al estar comedor.

Cocina de la unidad de 3 dormitorios con mesada de granito y muebles de aluminio y melanina blanca.

Estar comedor con vistas a la ciudad y al marco de las sierras.

Ascensor que acompaña con su diseño de piso la idea del proyecto de líneas curvas y planas.

Balcón panorámico en la terraza del edificio, vistas al paisaje urbano que determinaron la elección del nombre del edificio "VISTASUR".



















TORRE **MAIPÚ**

Un toque de color

FICHA TÉCNICA

Ubicación: Maipú 227 entre 14 de Julio y San Lorenzo, Tandil, Buenos Aires, Argentina.
Fecha de inauguración: 29 de Diciembre de 2011.
Desarrollador: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.
Comercialización: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.

Diseño: Usos mixtos. Residencial y oficinas en PB.
Autores del Proyecto: Arq. Oscar Bértoli e Ing. Guillermo Bértoli.
Equipo de Proyecto: Ing. Mauricio Ríos, Arq. Gustavo Venanzi, MMO Daniel Sosa, MMO Mariano Debeza y Arq. Zampatti
Estructuralista: Ing. Mauricio Ríos y Ing. Nicolás Panozzi.
Estudio de suelos: Ing. Adrián Pol. La Plata.
Decoración: Adriana Tejerina.
Paisajismo: Sandra Cardarelli.

Gestión administrativa: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.
Secretaría y Administración: Luciana Coria, MMO Zulma Loscalzo y Lic. Analía Lara.
Responsable de Seguridad e Higiene: Ing. Civil Carlos Panozzi.
Asesoramiento Contable: Estudio Luis M. Lauge.
Asesoramiento Legal: Estudio Ortiz.
Subdivisión en Propiedad Horizontal: Agr. Esteban Kain.
Reglamento de Copropiedad: Esc. Juan C. Jauretche.

Artista partícipe: María Eugenia Pioli.

Empresa Constructora: BERTOLI S.A.
Coordinador de construcción: Arq. Gustavo Venanzi.
Duración de obra: 40 meses.

Superficie del lote: 938.53 m2.
Superficie construida: 2.121 m2.
Semipisos, unidades de 2 dormitorios (100 m2 habitables): 14.
Unidad oficinas: (110/60 m2 habitables): 2 oficinas unificadas.
Estacionamientos Planta Baja: 11.
Cocheras subsuelo: 14.
Altura: 9 pisos sobre nivel y un piso bajo nivel.

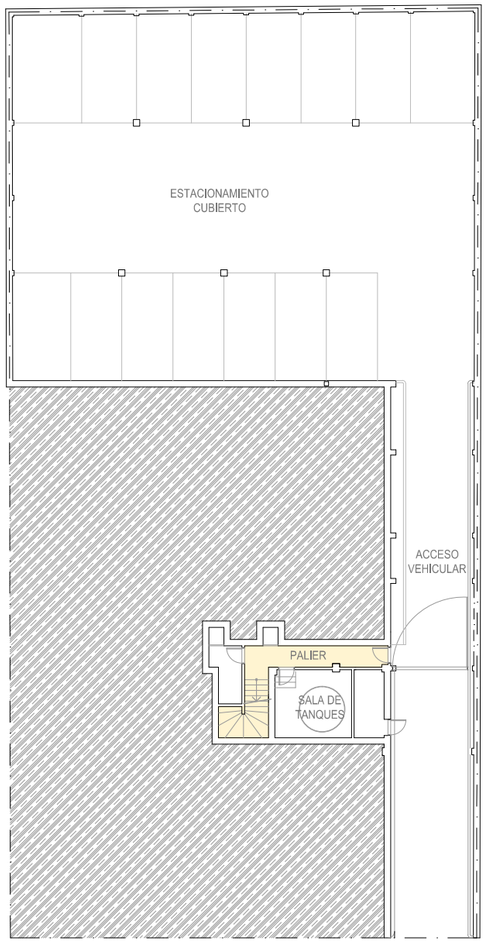
CARACTERÍSTICAS DESTACADAS:

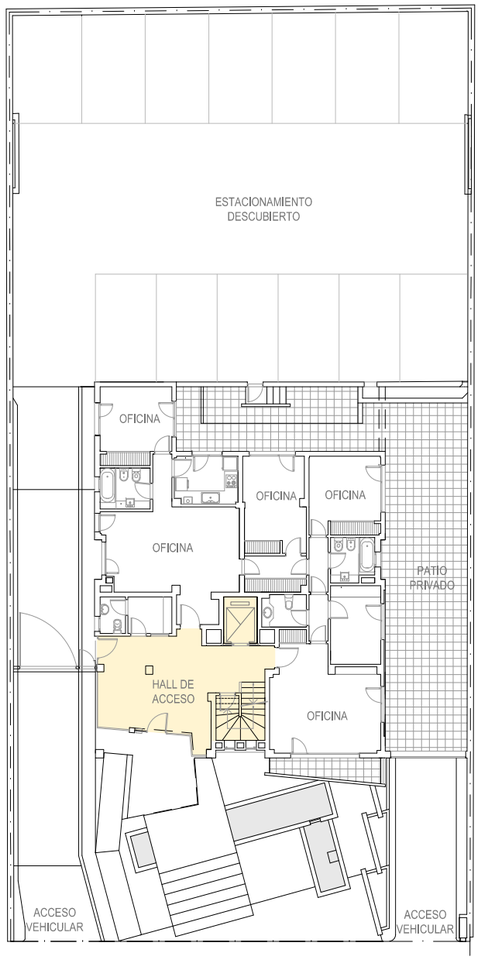
Edificio en torre. Se mantienen las características básicas de construcciones anteriores.

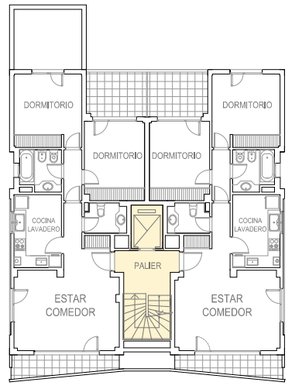
Amenidades: Espacio Gourmet en piso 8 y mirador con terraza panorámica.
Seguridad: Circuito cerrado de Televisión en espacios comunes (CCTV) con 11 cámaras.
Internet: Pre instalación para Internet colectivo de banda ancha.
Energía: Grupo Electrógeno Diésel de 41 KVA para espacios comunes.

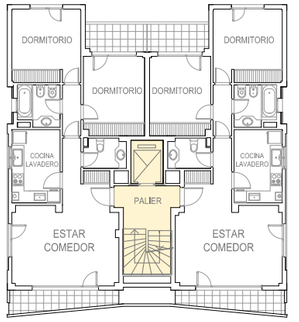


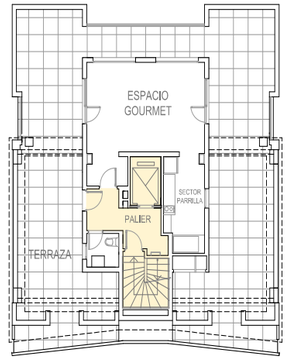
2011

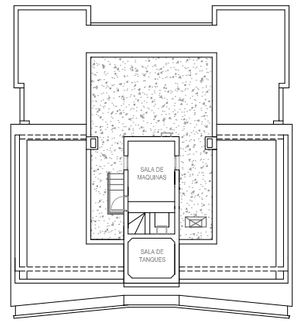












torre maipú

Planta Subsuelo

Planta Baja

Planta 1 Piso

Planta 2 al 7 Piso

Planta Terraza

Planta Sala de Máquinas











Un edificio en torre, seguramente una de las últimas torres en construirse en la ciudad producto de la nueva normativa municipal de 2007 que no lo permitirían más, innovador, con una imagen con impacto, osado, de uso residencial y con exclusivos siete semipisos de 2 dormitorios.

Ingreso al edificio a través de roturas de ortogonalidad de sus pisos en todo su frente, escalera con peldaños flotantes de diferentes longitudes, una portada de color rojo anaranjado con la figura geométrica de la "C" señala la puerta de acceso.

Tratamiento con diferentes alturas y colores de la pared de los estacionamientos de Planta Baja.

Detalle de la Terraza Social en el piso 8 con un pequeño balcón con vistas a la ciudad y dos bancos con el tono del proyecto.

Planteo del balcón con vidrio laminado despegado de la baranda.













Diseño del frente enfatizando la horizontalidad con 8 vigas cinta con un sutil detalle, un pequeño ángulo convexo en su plano y apariencia de no estar conectadas al edificio.

Mural del Lobby en 2 colores con diagonales.

María Eugenia Pioli y su aporte artístico en el diseño de los números de palier tratados como arte.

Baño principal con cerámica blanca y mármol de carrara.

Cocina con mesada de granito y muebles de melanina blanca y aluminio.

Toilet con un elegante planteo de mesada y lavatorio.

EDIFICIO

ALEM SUITES

Desafío por intervención no deseada

2014

FICHA TÉCNICA

Ubicación: Alem 868 entre España y Mitre, Tandil, Buenos Aires, Argentina.
Fecha de inauguración: 28 de Febrero de 2014.
Desarrollador: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.
Comercialización: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.

Diseño: Residencial
Autores del Proyecto: Arq. Oscar Bértoli e Ing. Guillermo Bértoli.
Emprendimiento con Calidad: "Quality Collection"
Equipo de Proyecto: Arq. Mariano Leonardi, Ing. Civil Nicolás Panozzi, Ing. Civil Mauricio Ríos, Arq. Laura Zampatti y MMO Daniel Sosa.
Estructuralista: Estudio Ecos, La Plata.
Estudio de suelos: Ing. Adián Pol, La Plata.
Decoración: Patricia Ortiz.

Gestión administrativa: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios
Secretaría y Administración: Luciana Coria y Carolina Rabbat
Responsable de Seguridad e Higiene: Ing. Civil Carlos Panozzi.
Asesoramiento Contable: Estudio Luis M. Lauge.
Asesoramiento Legal: Estudio Ortiz.
Subdivisión en Propiedad Horizontal: Agr. Esteban Kain.
Reglamento de Copropiedad: Esc. Juan C. Jauretche.

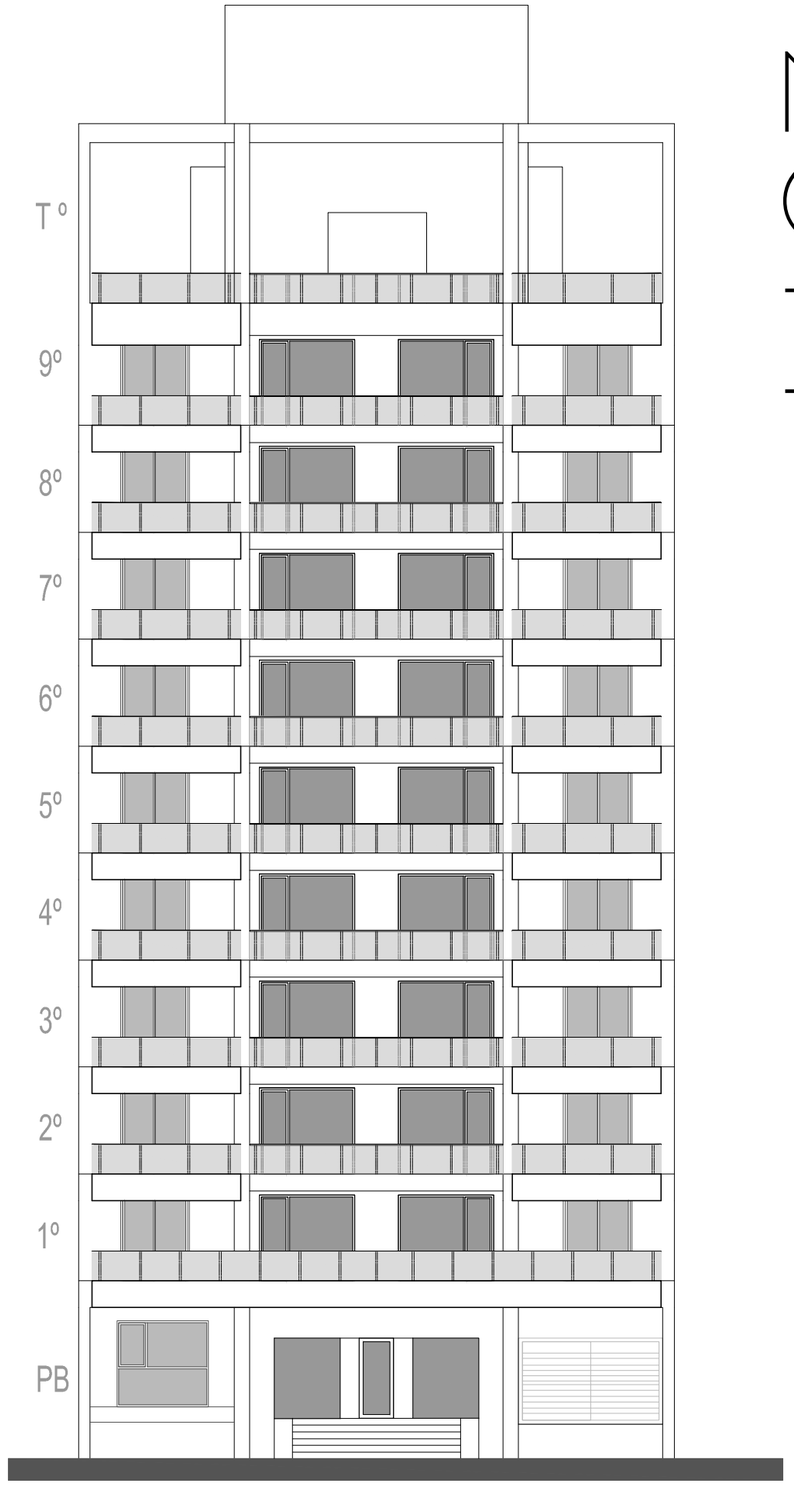
Artistas partícipes: Marcela Rinaldi y María Eugenia Pioli.

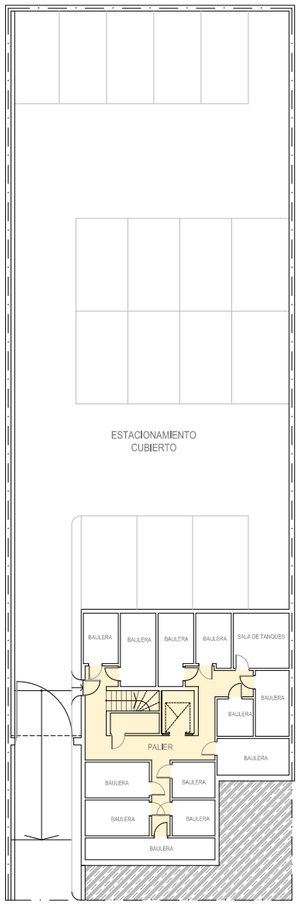
Empresa Constructora: BERTOLI S.A.
Coordinador de construcción: Ing. Nicolás Panozzi, Arq. Mariano Leonardi e Ing. Mauricio Ríos.
Duración de obra: 36 meses.
Empresa Certificada en Gestión de Calidad: Norma ISO 9001-2008 con alcance al "Diseño, desarrollo y comercialización de emprendimientos inmobiliarios". Certificación BM-TRADA 2012.

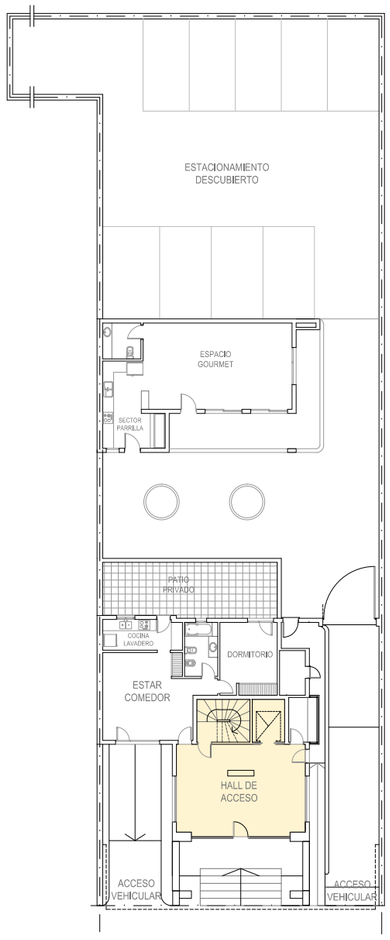
Superficie del lote: 766,61 m2.
Superficie construida: 2.986 m2.
Unidades de 1 dormitorios (60 m2 habitables): 1.
Semipisos, unidades de 2 dormitorios (112 m2 habitables): 18.
Bauleras subsuelo: 11.
Estacionamientos Planta Baja: 9.
Cocheras subsuelo: 16.
Altura: 10 pisos sobre nivel y un piso bajo nivel.

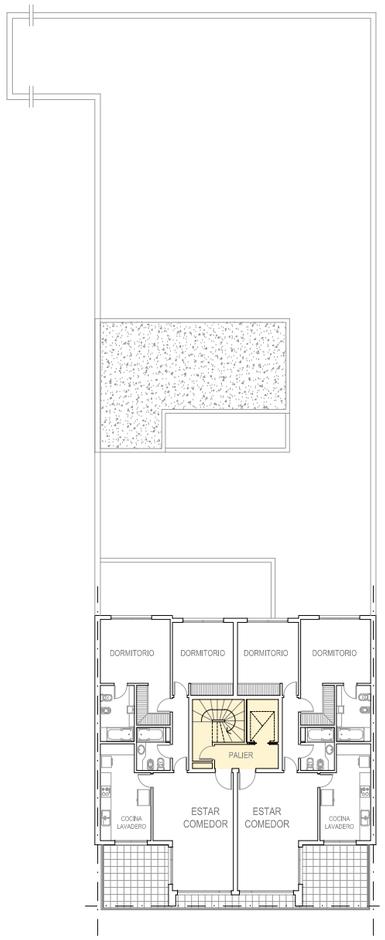
CARACTERÍSTICAS DESTACADAS:

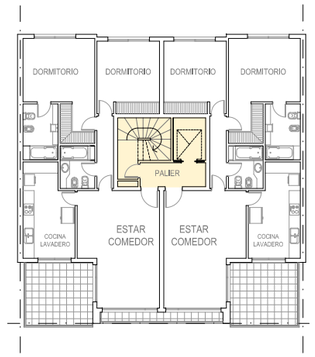
Carpintería interior con hoja, marco y contramarcos en madera laqueada, puerta de acceso a las unidades con aislante acústico y pisos y revestimientos con cerámicas Venis Porcelanosa de España muy novedosas para la época. Se mantienen las características básicas de construcciones anteriores.
Innovación para la ciudad: Puertas de acceso a las unidades con cerraduras electrónicas con tres posibilidades de uso, touch, tarjeta o llave y ascensor con pantalla interior de video color.
Amenidades: En Terraza, espacio social recreativo con vistas panorámicas y en Planta Baja Espacio Gourmet con expansión social.
Seguridad: Circuito cerrado de Televisión en espacios comunes (CCTV).
Internet: Pre instalación para Internet colectivo.
Energía: Grupo Electrógeno Diésel de 41 KVA para espacios comunes.

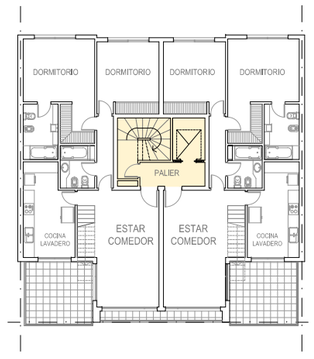


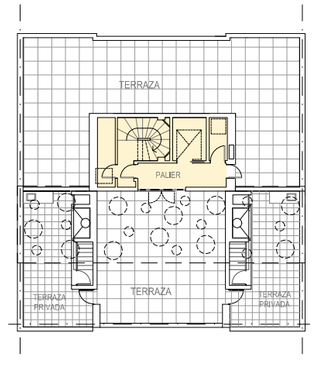


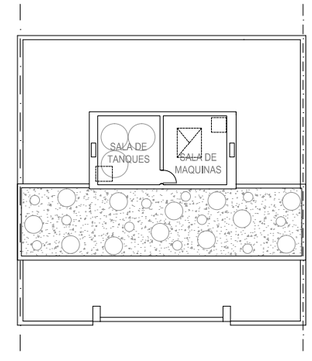












Edificio Alem Suites

Planta Subsuelo
Planta Baja

Planta 1 Piso
Planta 2 al 8 Piso
Planta 9 Piso
Planta Terraza
Planta Sala de Máquinas











Vista de la terraza donde se observa la figura del círculo perforando el techo de la marquesina y nuevamente marcando levemente la figura en las medianeras. El círculo es uno de los elementos utilizados para generar la identidad al Edificio, lo complementan el color lima y el vidrio pintado, elementos que recorren interviniendo todos los espacios comunes del Edificio.

Terraza Social en el piso 10 con llegada del ascensor, equipada con modernos sillones de cemento de diseño de autor y macetas color verde lima.

Acceso distinguido al edificio a través de una escalera de granito de 7 escalones delimitada por un pórtico revestido con vidrio pintado negro y amurado con botones en acero. Se repite el pórtico señalando la puerta de entrada en el exterior e interiormente en el Lobby.

Expansión del Espacio Gourmet en PB, equipada con sillones blancos protegidos por una pérgola de tubos de aluminio que comparten la plaza seca diseñada con dos grandes maceteros circulares y una cascada de agua sobre una de las paredes que limitan el sector.

Estar comedor del piso 9 con sus vistas al frente y la escalera de madera que lleva a la terraza superior, construida en ménsula por la liviandad percibida.

Terraza privada de la unidad del piso 9 equipada con parrilla y mesada con pileta de lavar.

Muebles de cocina con terminaciones de aluminio y vidrio pintado blanco.

Puerta de acceso a la unidad con cerradura digital que permite su apertura de manera touch, llave magnética o manual.





Un proyecto formal en su concepción, con características destacadas que lo personalizan, poseer balcón terraza en todas las unidades, el Espacio Gourmet con plaza seca en la Planta Baja, la unidad del último piso con expansión recreativa privada en la planta alta con parrilla y la Terraza Social exclusiva en el piso 10º con balcón panorámico.

Baño principal ambientado en blanco y con mesada en mármol de carrara.

Baño secundario ambientado en blanco y negro (detalle del círculo en el fondo del espejo) con mesadas de mármol negro.

Puertas, marcos y contramarcos en madera laqueda en blanco satinado, herrajes de bronce platil y picaportes en acero inoxidable.





EDIFICIO

SANTAMARINA

En el borde del área

2015

FICHA TÉCNICA

Ubicación: Santamarina 862 entre España y Mitre, Tandil, Buenos Aires, Argentina.
Fecha de inauguración: 5 de junio de 2015.
Desarrollador: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.
Comercialización: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.

Diseño: Usos mixtos. Residencial y oficina.
Autores del Proyecto: Arq. Oscar Bértoli e Ing. Guillermo Bértoli.
Equipo de Proyecto: Arq. Mirta Villalba, Ing. Civil Nicolás Panozzi, Ing. Civil Mauricio Ríos, Arq. Laura Zampatti, Arq. Juan Pablo Denzoin, Arq. Francisco Alvarez Prat, Arq. Florencia García, Ing. Civil Alvaro Boga y MMO Daniel Sosa.
Estructuralista: Estudio Ecos, La Plata.
Estudio de suelos: Pol Hnos. SA.
Decoración: Adriana Tejerina.

Gestión administrativa: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.
Secretaría y Administración legal y contable: Dr. Mariano Bértoli, Luciana Coria, Lic. Paola García y Carolina Rabbat.
Responsable de Seguridad e Higiene: Ing. Civil Carlos Panozzi.
Asesoramiento Contable: Estudio Luis M. Lauge.
Asesoramiento Legal: Estudio Ortiz.
Subdivisión en Propiedad Horizontal: Agr. Esteban Kain.
Reglamento de Copropiedad: Esc. Juan C. Jauretche.

Artistas partícipes: Patricia Casanova y María Eugenia Pioli.

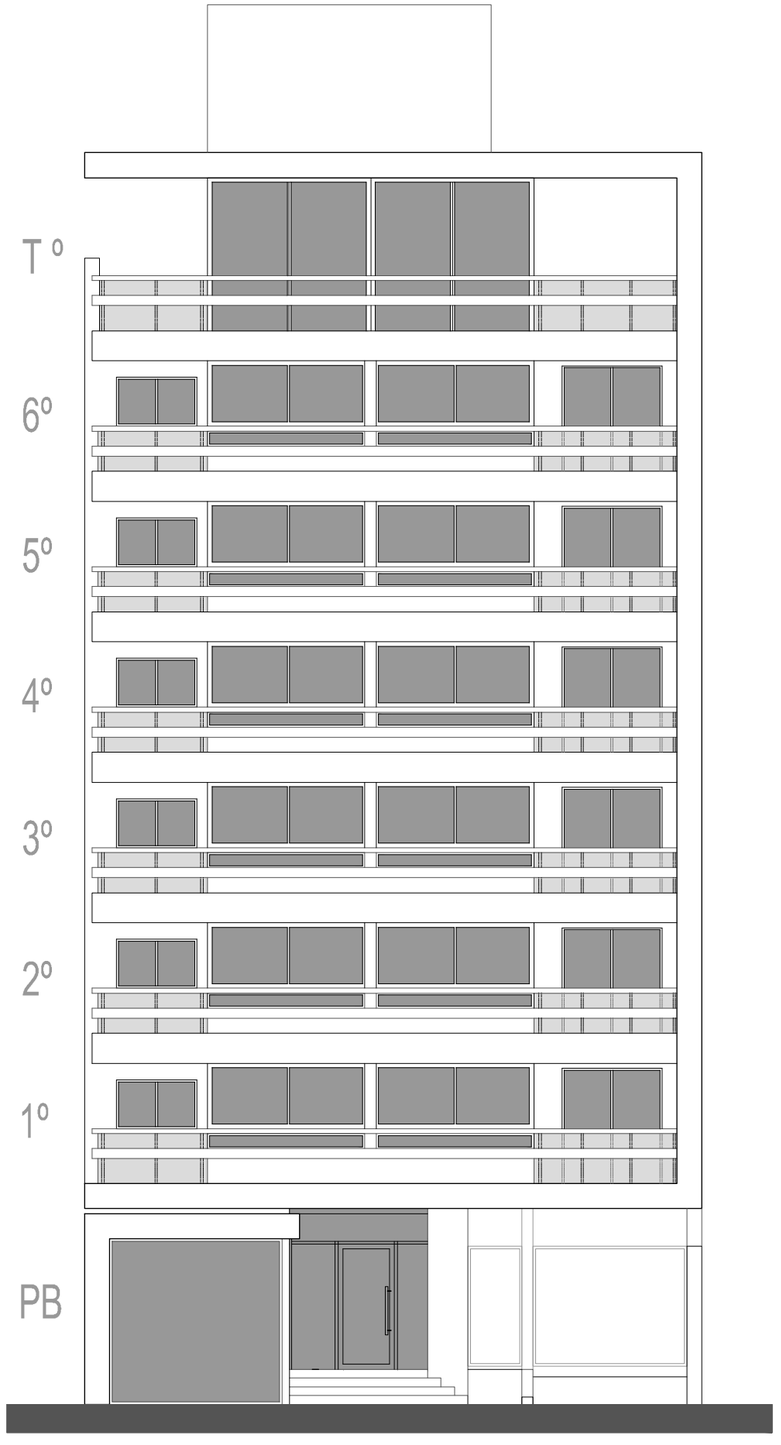
Empresa Constructora: DEINBER S.A.
Coordinador de construcción: MMO Daniel Sosa.
Duración de obra: 42 meses.
Empresa Certificada en Gestión de Calidad: Norma ISO 9001-2008 con alcance al "Diseño, desarrollo y comercialización de emprendimientos inmobiliarios". Certificación BM-TRADA 2012.

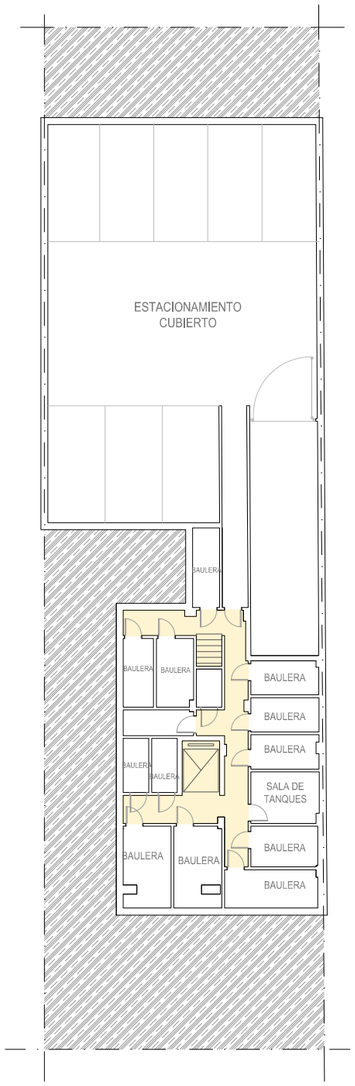
Superficie del lote: 516,70 m2.
Superficie construida: 1.826 m2.
Unidad monoambiente en PB (48 m2 habitables): 1.
Unidad oficina: (95 m2 habitables): 1.
Unidades de 2 dormitorios (113 m2 habitables): 12.
Bauleras subsuelo: 12.
Estacionamientos Planta Baja: 7.
Cocheras subsuelo: 7.
Altura: 8 pisos sobre nivel y un piso bajo nivel.

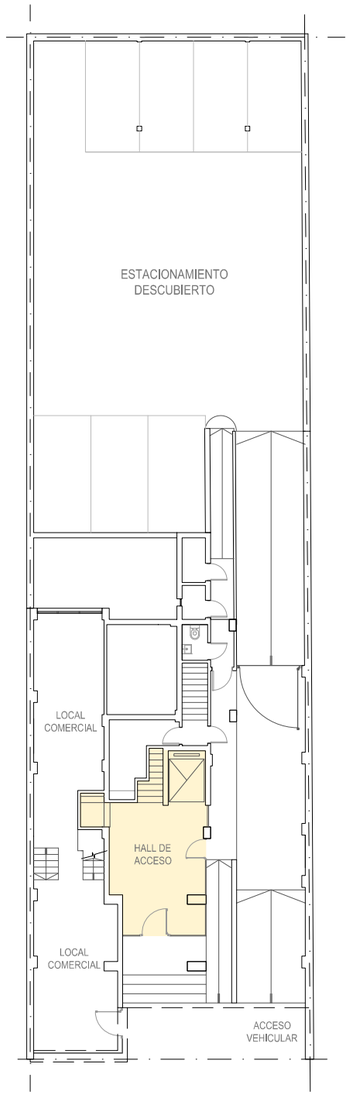
CARACTERÍSTICAS DESTACADAS:

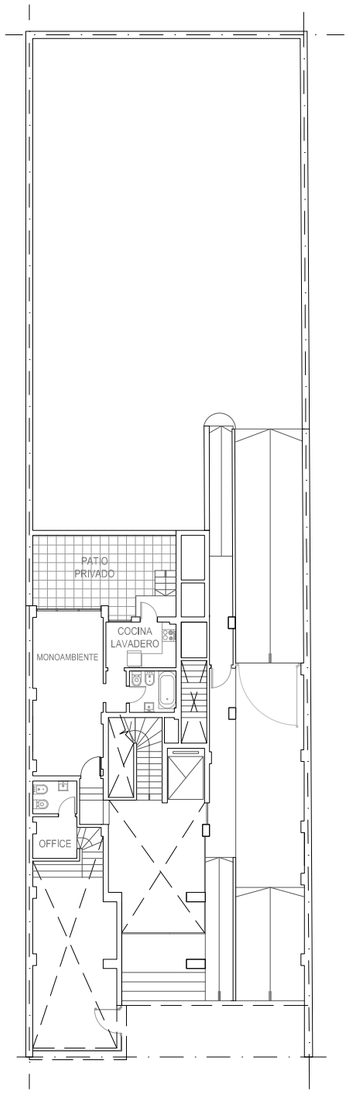
Edificio entre medianeras. Se mantienen las características básicas de construcciones anteriores.
Innovación para la ciudad: Incursión en la Arquitectura Sustentable. Energías renovables para los espacios comunes "producidas de forma privada" con 8 paneles fotovoltaicos de silicio cristalino conectados a la red eléctrica de un Edificio de forma experimental, 3 años antes a que la legislación nacional lo permita. Monitor del portero visor color de 7 " con manos libres".

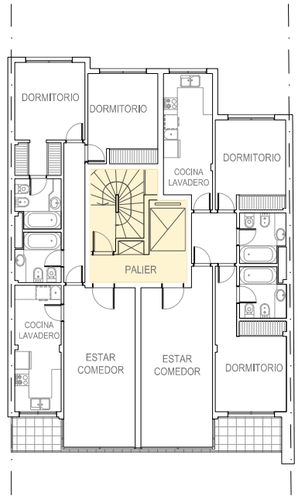
Amenidades: En Terraza, espacio social recreativo con vistas panorámicas y Espacio Gourmet.
Seguridad: Circuito cerrado de Televisión en espacios comunes (CCTV).
Internet: Pre instalación para Internet colectivo.
Energía: Grupo Electrógeno Diesel de 41 KVA para espacios comunes.

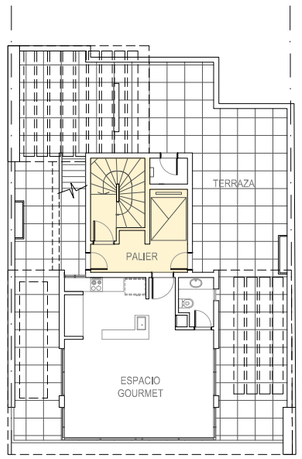


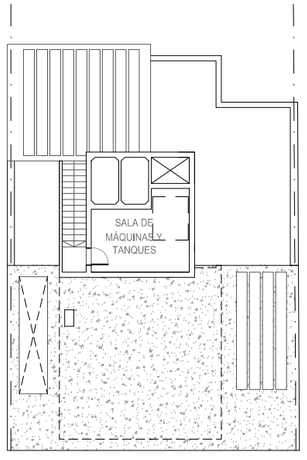












edificio
SANTAMARINA

Planta Subsuelo

Planta Baja

Planta Monoambiente

Planta 1 al 9 Piso

Planta Terraza

Planta Sala de Máquinas















Diseño de fachada con un contorno de color oscuro que conforma el techo del Espacio Gourmet, la medianera derecha y el piso de las primeras unidades, un efecto de "C" invertida, una imagen asimétrica que abraza la propuesta constructiva.

Los balcones en aluminio y vidrio, en todo el ancho del frente, logran integrar los salientes y entrantes de la fachada creando imagen de horizontalidad.

Planta Baja del edificio donde se observa el local comercial, el acceso peatonal y el vehicular integrados perfectamente a la "C" invertida y a la gran vereda municipal con árboles añejos de la avenida.

El proyecto incorpora la rampa móvil para el acceso a las cocheras de PB y Subsuelo, accionada por control remoto, como recurso para optimizar el espacio reducido del lote.

Por primera vez se instala en la ciudad un monitor manos libres y pantalla color de 7" para el uso del video portero de un edificio.

La Terraza Social diseñada con un entramado de vigas de hormigón para invisibilizar la Sala de Máquinas y el detalle de las pequeñas macetas de cemento en la pared del tender y sobre las chapas de hierro oxidado, que le brindan el toque decorativo.

Cocina lavadero de las unidades en tonalidad de blancos.



















Para destacar el emprendimiento se profundizó con el "detalle del óxido" provocado con distintos materiales y formas. En estas imágenes se puede observar en las puertas de los ascensores, en los números de pisos y en la Terraza Social.

Soluciones distintas de los tonos elegidos para el baño principal y secundario, uno trabajado con mármol de carrara y el otro con mármol dolomita.

Puerta de acceso pintada en gris laqueado brillante y el detalle del número de la unidad en color óxido.

Habitación resuelta con pisos porcelanatos en el tono beige.

EDIFICIO

AIRES DE MITRE

Propuesta boutique

FICHA TÉCNICA

Ubicación: Mitre 957 entre Av. Santamarina y Paz, Tandil, Buenos Aires, Argentina.
Fecha de inauguración: 26 de Diciembre de 2016.
Desarrollador: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.
Comercialización: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.

Diseño: Residencial.
Autores del Proyecto: Arq. Oscar Bértoli e Ing. Guillermo Bértoli.
Equipo de Proyecto: Arq. Mirta Villalba, Ing. Civil Nicolás Panozzi, Arq. Laura Zampatti, Arq. Juan Pablo Denzoin, Arq. Francisco Álvarez Prat, Arq. Florencia García, Ing. Civil Álvaro Boga y MMO Daniel Sosa.
Estructuralista: Estudio Ecos, La Plata.
Estudio de suelos: Pol Hnos. SA.
Decoración: Adriana Tejerina.

Gestión administrativa: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.
Secretaría y Administración legal y contable: Dr. Mariano Bértoli, Luciana Coria, Lic. Paola García y Carolina Rabbat.
Responsable de Seguridad e Higiene: Ing. Civil Carlos Panozzi.
Asesoramiento Contable: Estudio Luis M. Lauge.
Asesoramiento Legal: Estudio Ortiz.
Subdivisión en Propiedad Horizontal: Agr. Esteban Kain.
Reglamento de Copropiedad: Esc. Juan C. Jauretche.

Artista partícipe: Milo Lockett.
Empresa Constructora: DEINBER S.A.

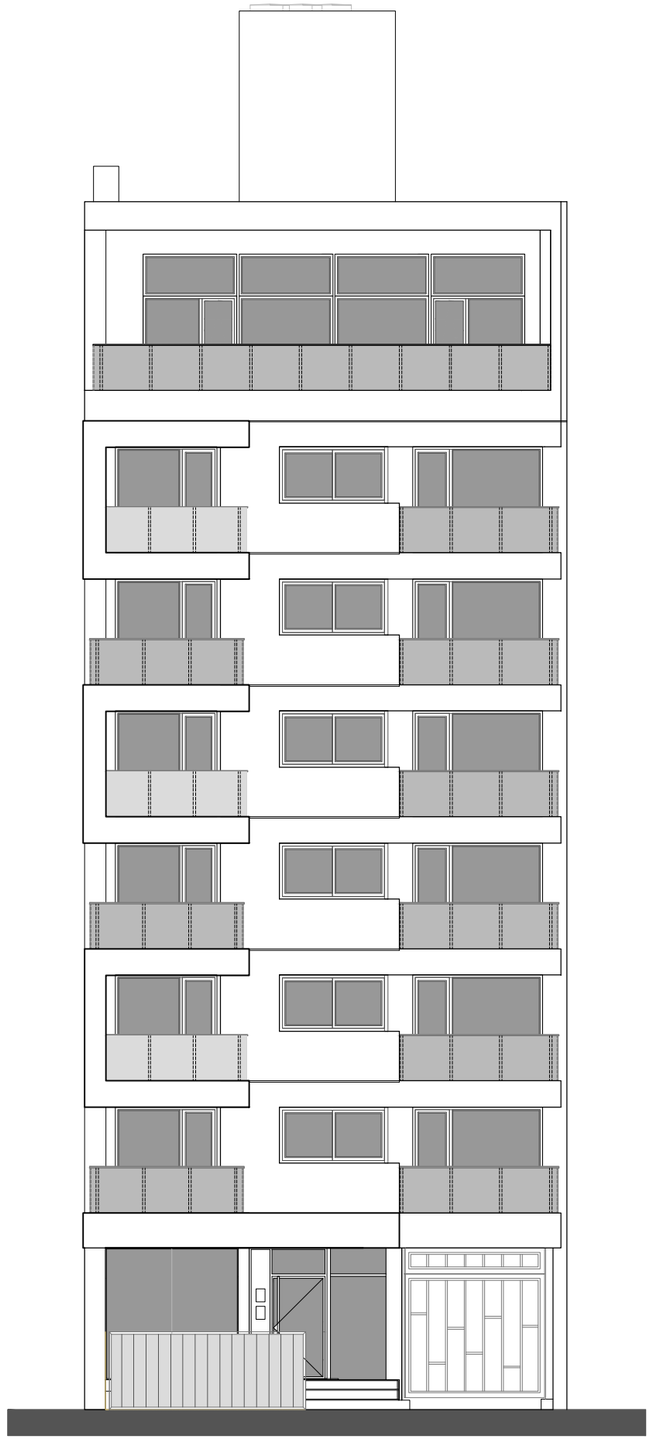
Coordinador de construcción: Ing. Civil Álvaro Boga.
Duración de obra: 39 meses.
Empresa Certificada en Gestión de Calidad: Norma ISO 9001-2008 con alcance al "Diseño, desarrollo y comercialización de emprendimientos inmobiliarios". Certificación BM-TRADA 2012.

Superficie del lote: 400 m2.
Superficie construida: 1.556 m2.
Unidad 1 dormitorio en PB (60 m2 habitables): 1.
Semipisos, unidad 1 dormitorio (56 m2 habitables): 6.
Semipisos, unidad de 2 dormitorios (93 m2 habitables): 6.
Bauleras subsuelo: 8.
Estacionamientos Planta Baja: 6.
Cocheras subsuelo: 7.
Altura: 8 pisos sobre nivel y un piso bajo nivel.

CARACTERÍSTICAS DESTACADAS:

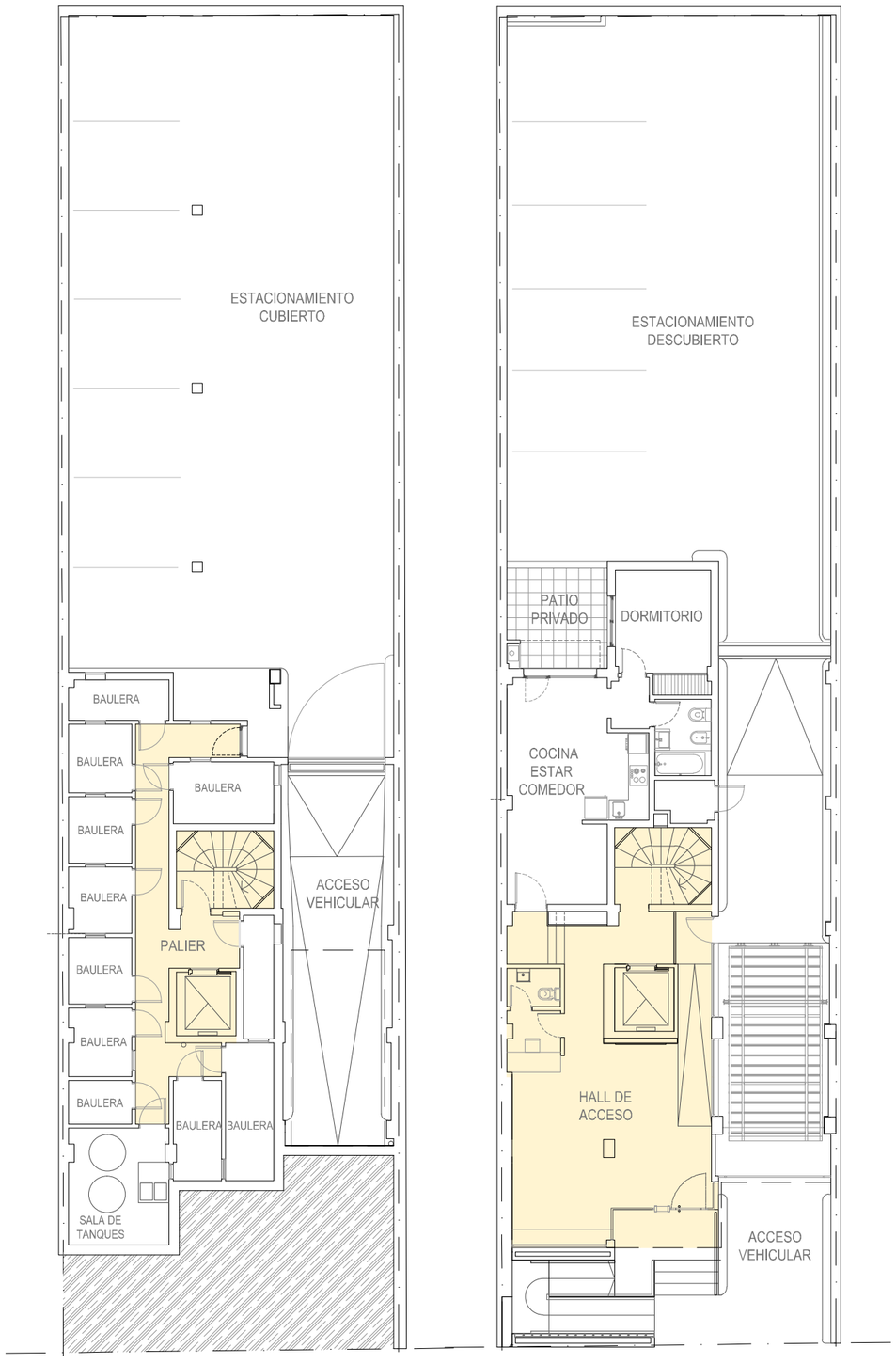
Edificio entre medianeras. Construcción con doble pared y cámara de aire en el contra frente para atenuar los cambios climáticos de la orientación Sur. Se mantienen las características básicas de construcciones anteriores.

Amenidades: En Terraza, espacio social recreativo con vistas panorámicas y Espacio Gourmet.
Seguridad: Circuito cerrado de Televisión en espacios comunes (CCTV) con 12 cámaras.
Internet: Pre instalación para Internet colectivo.



2016

Planta Subsuelo
Planta Baja



Planta 1 piso
Planta 2 al 6 piso
Planta Terraza
Planta Sala de Máquinas

























Acceso al edificio protegido por un marco de color negro con paneles auto portantes de vidrio traslúcidos que se utilizan comosostén para indicar el número de calle del edificio y que disimulan la rampa de discapacitados.

Lobby del edificio con la figura del cuadro de Milo Lockett.

Portón de ingreso a la rampa que conduce a las cocheras del subsuelo y a los estacionamientos de PB, con la utilización decorativa de chapa perforada con cuadrados aleatorios, elemento geométrico elegido para el proyecto.

Cocheras de subsuelo con el color naranja utilizado también en otras partes del edificio.

Baranda del balcón en aluminio y vidrio tonalizado, con el detalle del pasa manos en color negro, único color utilizado en el exterior para contrastar con el blanco tiza de las paredes de las 4 caras del edificio.

Terraza Social en el piso 7, expansión del Espacio Gourmet.

Detalle del diseño del número de piso en los palieres.

Cocinas de las unidades de 1 y 2 dormitorios.

Baño principal.

Estar comedor.



Fachada del edificio donde se observa la riqueza espacial en el diseño de su imagen monocolor. Un trabajo minucioso con sutiles movimientos de sus volúmenes jerarquizó el proyecto de 7 pisos en un frente entre medianeras de escasos 10 metros.



Imagen del contra frente y los estacionamientos.

EDIFICIO

YRIGOYEN PLAZA

Distinción en blanco y negro

FICHA TÉCNICA

Ubicación: Yrigoyen 552 entre Pinto y San Martín, Tandil, Buenos Aires, Argentina.
Fecha de inauguración: 29 Diciembre 2016.
Desarrollador: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.
Comercialización: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.

Diseño: Residencial.
Autores del Proyecto: Arq. Oscar Bértoli e Ing. Guillermo Bértoli.
Emprendimiento con Calidad: "Quality Collection"
Equipo de Proyecto: Arq. Mirta Villalba, Ing. Civil Nicolás Panozzi, Arq. Laura Zampatti, Arq. Juan Pablo Denzoin, Arq. Francisco Álvarez Prat, Arq. Florencia García, Ing. Civil Álvaro Boga y MMO Daniel Sosa.
Estructuralista: Estudio Ecos, La Plata.
Estudio de suelos: Pol Hnos. SA.
Decoración: Carlos Figueroa.

Gestión administrativa: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios Secretaría y Administración legal y contable: Dr. Mariano Bértoli, Luciana Coria, Lic. Paola García y Carolina Rabbat.
Responsable de Seguridad e Higiene: Ing. Civil Carlos Panozzi.
Asesoramiento Contable: Estudio Luis M. Lauge.
Asesoramiento Legal: Estudio Ortiz.
Subdivisión en Propiedad Horizontal: Agr. Esteban Kain.
Reglamento de Copropiedad: Esc. Juan C. Jauretche.

Artistas partícipes: Dullio Pierre y Gladys Abitante.

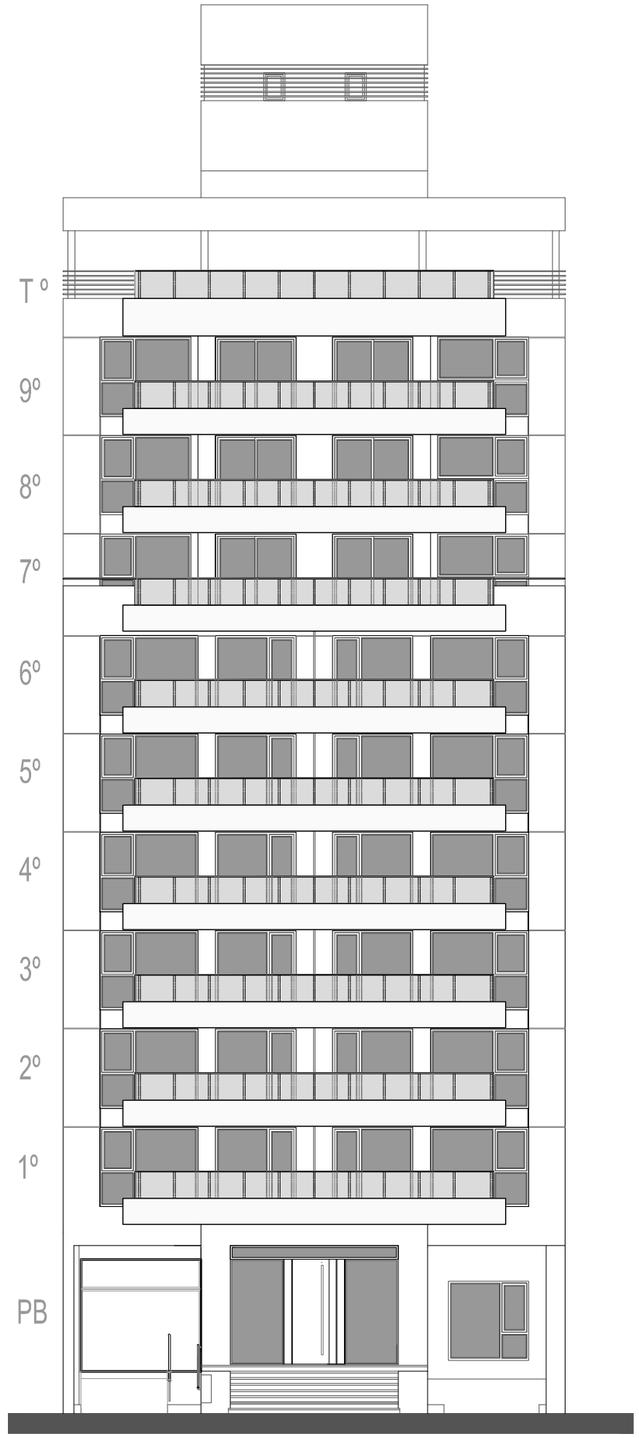
Empresa Constructora: BERTOLI S.A.
Coordinador de construcción: Ing. Civil Nicolás Panozzi.
Duración de obra: 42 meses
Empresa Certificada en Gestión de Calidad: Norma ISO 9001-2008 con alcance al "Diseño, desarrollo y comercialización de emprendimientos inmobiliarios". Certificación BM-TRADA 2012.

Superficie del lote: 700 m2.
Superficie construida: 2.600 m2.
Unidad 2 dormitorios en PB (92 m2 habitables): 1.Semipisos,
unidades de 2 dormitorios (100 m2 habitables): 12.
Pisos, unidad de 3 dormitorios (166 m2 habitables): 3.
Bauleras subsuelo: 14.
Estacionamientos Planta Baja: 9.
Cocheras subsuelo: 16.
Altura: 10 pisos sobre nivel y un piso bajo nivel.

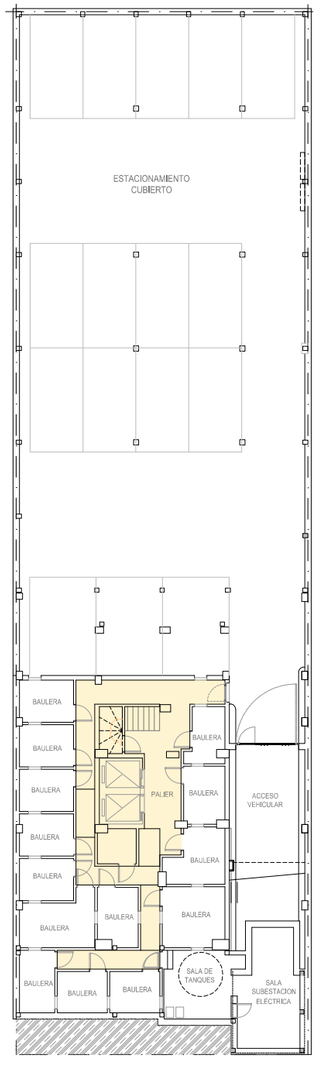
CARACTERÍSTICAS DESTACADAS:

Edificio entre medianeras. Se mantienen las características básicas de construcciones anteriores de un edificio "Quality Collection". Doble pared con cámara de aire en el contra frente para atenuar los cambios climáticos de la ciudad.

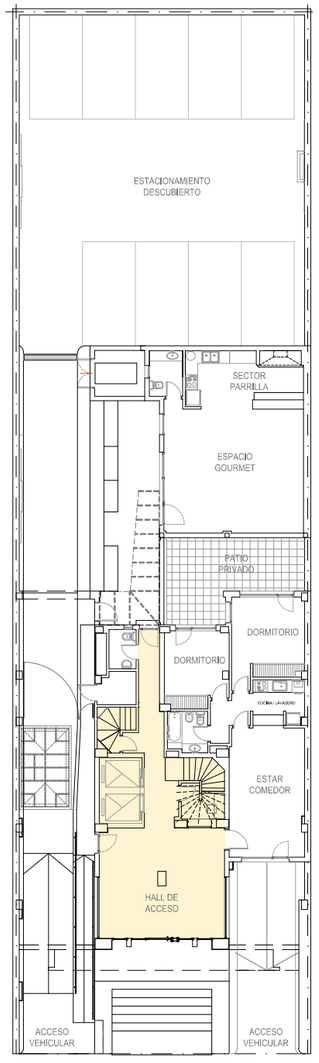
Amenidades: En Terraza, espacio social recreativo con balcón panorámico y en Planta baja el tradicional Espacio Gourmet.
Seguridad: Circuito cerrado de Televisión en espacios comunes (CCTV).
Internet: Pre instalación para Internet colectivo.
Energía: Grupo Electrógeno Diésel de 41 KVA para espacios comunes.



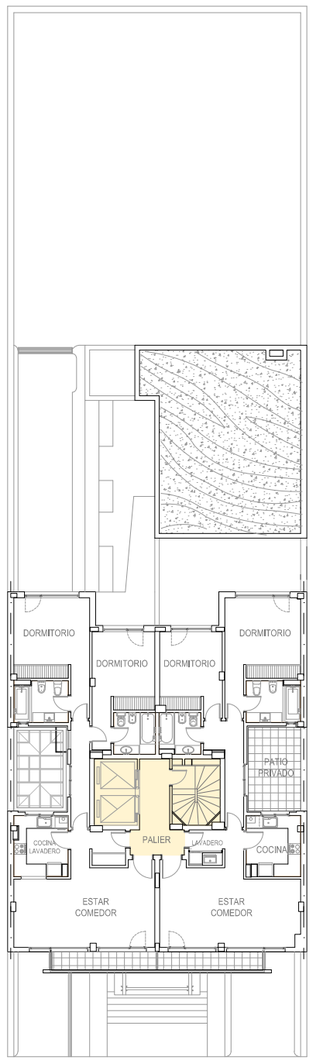
2016



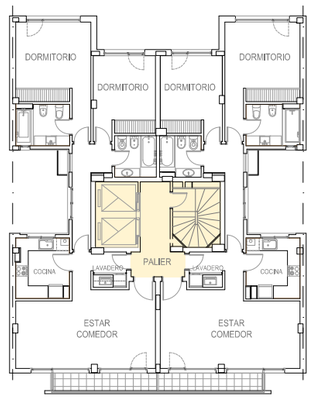
Planta Subsuelo



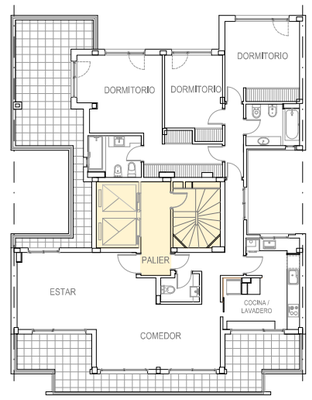
Planta Baja



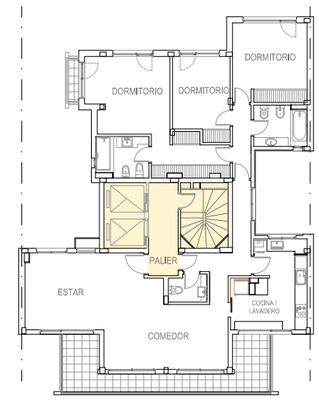
Planta 1 Piso



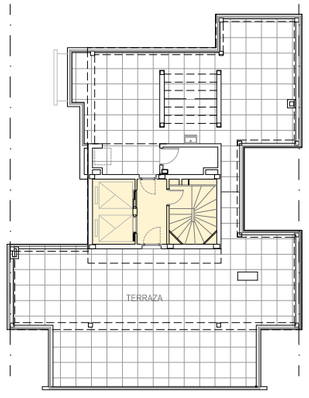
Planta 2 al 6 Piso



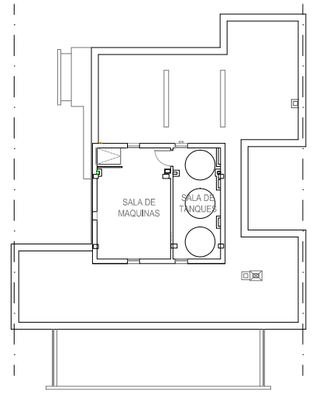
Planta 7 Piso



Planta 8 y 9 Piso



Planta Terraza



Planta Sala de Máquinas

yrigoyen
PLAZA









Edificio Yrigoyen Plaza es un proyecto residencial con una concepción muy lineal en sus formas y con una volumetría muy simple, donde el balcón, único intérprete de la fachada, unifica los semipisos de 2 dormitorios, recorre todo el frente en los pisos de 3 dormitorios y remata en la Terraza Social del piso 10º.

Portón de acceso a los estacionamientos de Planta Baja utilizando un recurso decorativo de chapa perforada con diferentes tamaños de círculos muy novedosa para la época.

Detalle singular sobre el acceso a los estacionamientos de Planta Baja de una lucarna de vidrio y hierro, proyectada para la iluminación natural.

Cochera de Subsuelo para 16 vehículos.







Imágenes del baños principal, el secundario y toilet de los departamentos.























Vista aérea del Espacio Gourmet, donde se aprecia el diseño del techo con imagen acebrada, la expansión del Espacio Gourmet con sus macetas escalonadas, los sobre relieves de las tarjetas de colores en los laterales de los estacionamientos y las figuras de chapa simulando un bosque colocadas en la pared de fondo

Espacio Gourmet para 28 personas, ubicado en la Planta Baja, con todo el equipamiento para practicar el arte de cocinar entre amigos.

Toilet del Espacio Gourmet, diseñado con un bloque de mármol marrón emperador para el lavatorio y fondo del espejo.

Amplio y luminoso estar comedor de la unidad de 3 dormitorios, con pisos porcelanatos de diseño mármol calacata.

Imágenes de las cocinas de 2 y 3 dormitorios diseñadas con muebles de Rauvisio blanco brillante, producto importado, novedad para la época.

Uno de los 9 cuadros colocados en los paliers de la serie verde de la artista Gladys Abitante, el número de piso intervenido con surcos en su volumetría, el cielorraso con molduras curvas y las puertas de acceso laqueadas en borravino brillante conforman distintas elementos del palier de los 9 pisos.

Cerradura digital de acceso al departamenteo.

EDIFICIO

URBANO PLAZA

Volúmenes fragmentados

2018

FICHA TÉCNICA

Ubicación: Chacabuco 454 entre Belgrano y Pinto, Tandil, Buenos Aires, Argentina.
Fecha de inauguración: 29 Enero 2018.
Desarrollador: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.
Comercialización: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.

Diseño: Residencial
Autores del Proyecto: Arq. Oscar Bértoli e Ing. Guillermo Bértoli.
Emprendimiento con Calidad: "Quality Collection".
Equipo de Proyecto: Arq. Florencia García, Arq. Mirta Villalba, Arq. Francisco Álvarez Pratt, Arq. Juan Pablo Denzoin, Ing. Civil Nicolás Panozzi, Ing. Civil Álvaro Boga y MMO Daniel Sosa.
Estructuralista: Estudio Ecos, La Plata.
Estudio de suelos: Pol Hnos. SA.
Decoración: Patricia Ortiz.
Paisajismo: Sandra Cardarelli.
Diseño gráfico: El Nido comunicación.

Gestión administrativa: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.
Secretaría y Administración legal y contable: Dr. Mariano Bértoli, Luciana Coria, Lic. Paola García y Carolina Rabbat.
Responsable de Seguridad e Higiene: Ing. Civil Carlos Panozzi.
Asesoramiento Legal: Estudio Ortiz.
Asesoramiento Contable: Estudio Luis M. Lauge.
Subdivisión en Propiedad Horizontal: Agr. Esteban Kain.
Reglamento de Copropiedad: Esc. Juan C. Jauretche.

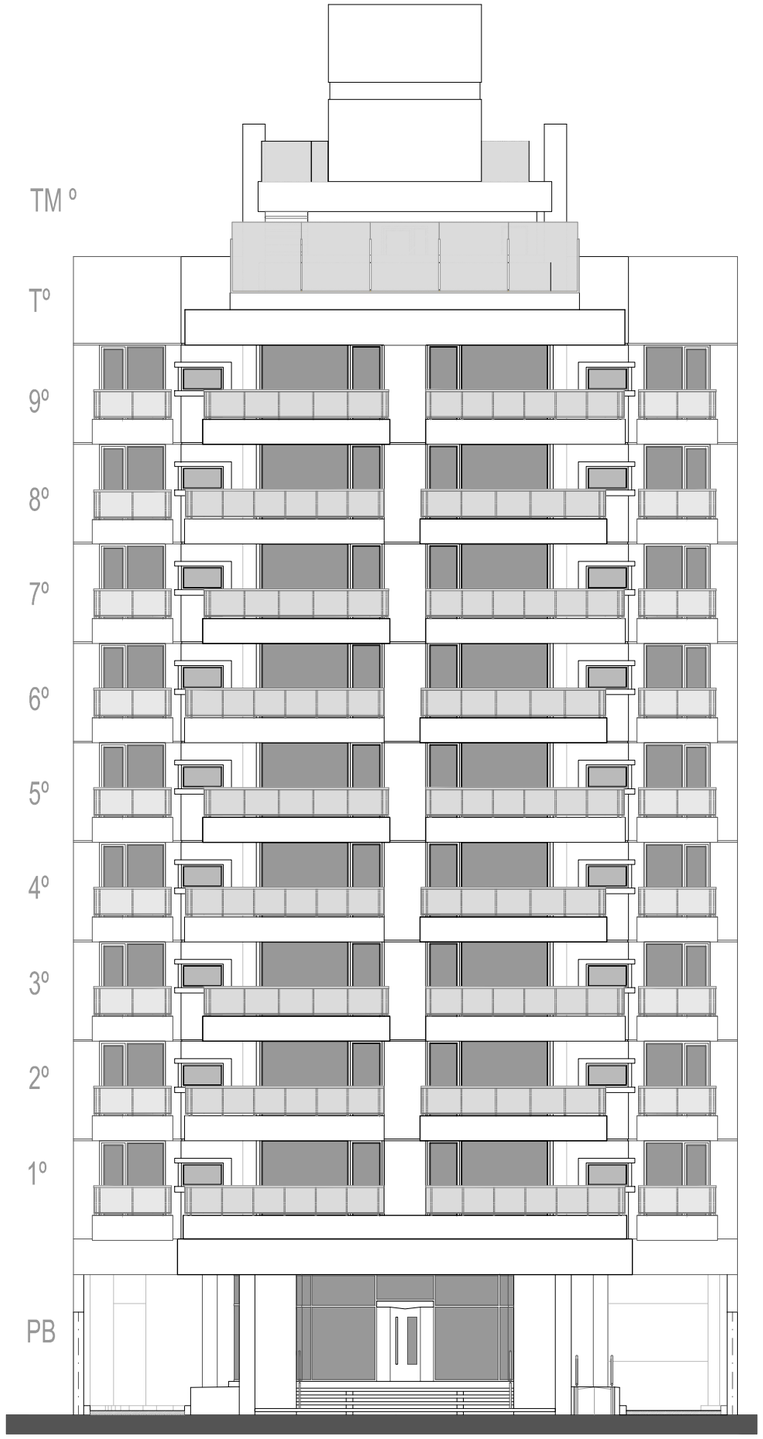
Artistas partícipes: Guillermo Vezzosi, Milo Lockett, Daniel Genovesi, Rubén Sassano, Tito Khabie y Marcelo Bondi.
Colaboración especial: MUMBAT, Museo Municipal de Bellas Artes Tandil.

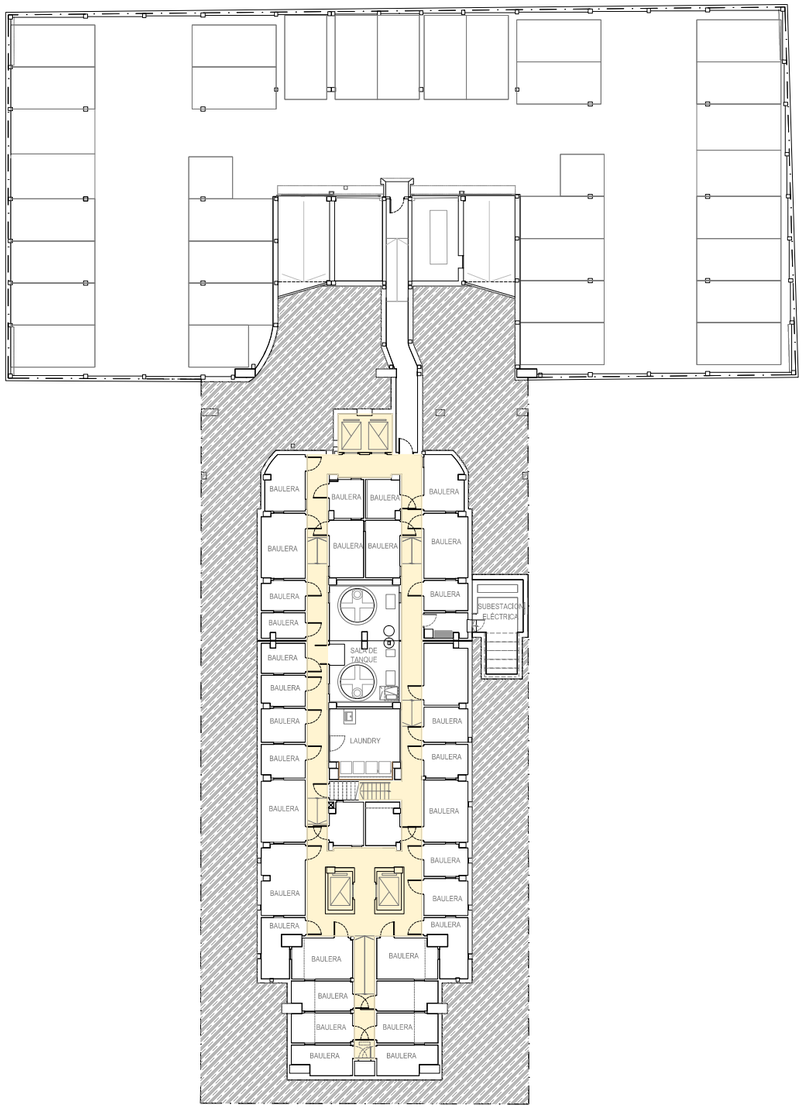
Empresa Constructora: BERTOLI S.A.
Coordinador de construcción: Ing. Nicolás Panozzi Arq. Mirta Villalba y Arq. Florencia García.
Duración de obra: 45 meses.
Empresa Certificada en Gestión de Calidad: Norma ISO 9001-2008 con alcance al "Diseño, desarrollo y comercialización de emprendimientos inmobiliarios". Certificación BM-TRADA 2012

Superficie del lote: 1.862 m2.
Superficie construida: 7.400 m2.
Semipisos, unidades de 2 dormitorios (114 m2 habitables): 18.
Semipisos, unidades de 3 dormitorios (170 m2 habitables): 18.
Bauleras subsuelo: 32.
Estacionamientos Planta Baja: 35.
Cocheras subsuelo: 33.
Altura: 11 pisos sobre nivel y un piso bajo nivel.

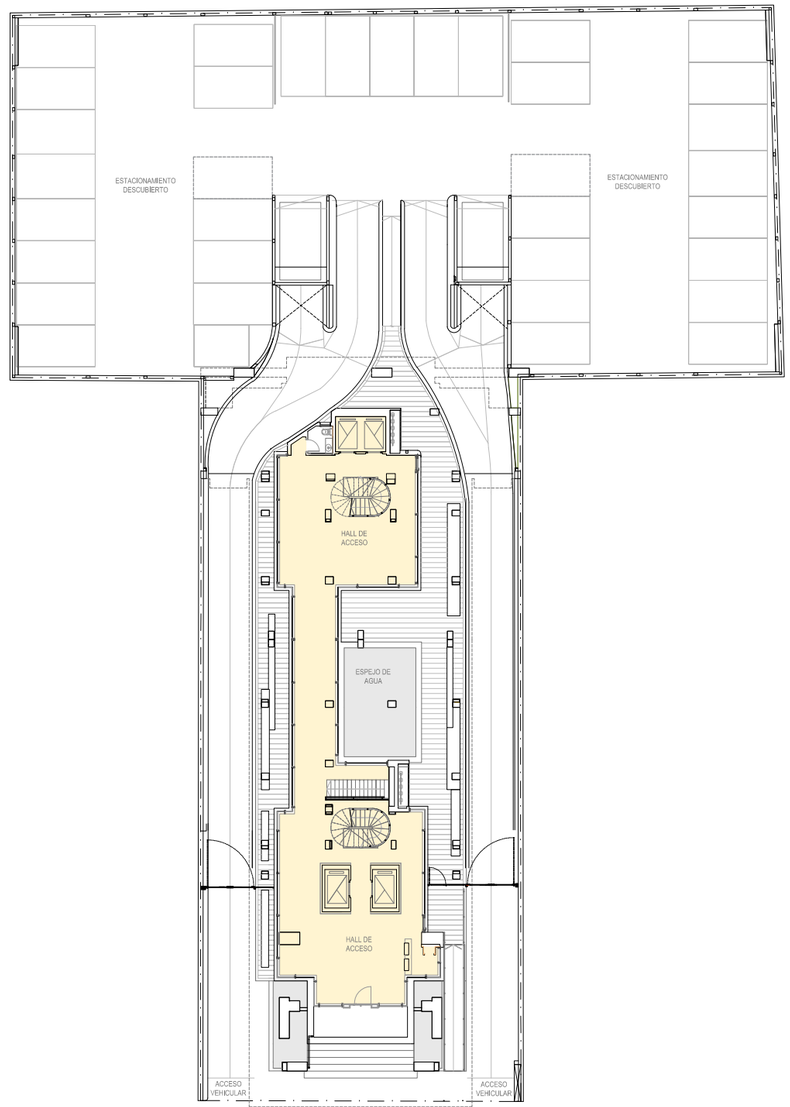
CARACTERÍSTICAS DESTACADAS:
Iluminación total en led, paredes exteriores con doble muro, carpintería exterior e interior de 2,25 m de altura y mesadas de cocina en cuarzo (Silestone).
Innovación para la ciudad: Edificio Cardio protegido con 3 Desfibriladores externos automáticos (DEA).

Amenidades: Gimnasio, Espacio Gourmet, Terraza Social, Piscina
climatizada, Mini Piscina con hidromasaje y Solárium en Terraza y en Subsuelo, Laundry, Guarda Bicicletas y un Office para personal.
Seguridad: Circuito cerrado de Televisión en espacios comunes (CCTV).
Internet: Pre instalación para Internet colectivo.
Energías renovables: Climatización de piscina con colector solar.
Energía: Grupo Electrógeno Diésel de 100 KVA para espacios comunes.

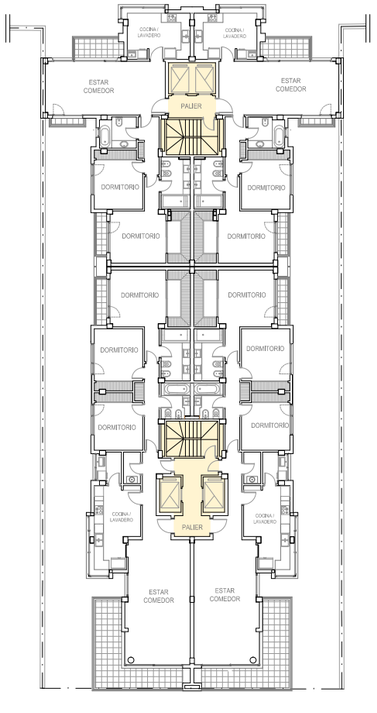


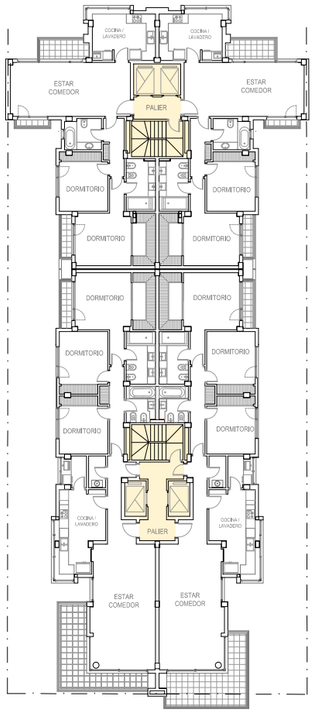


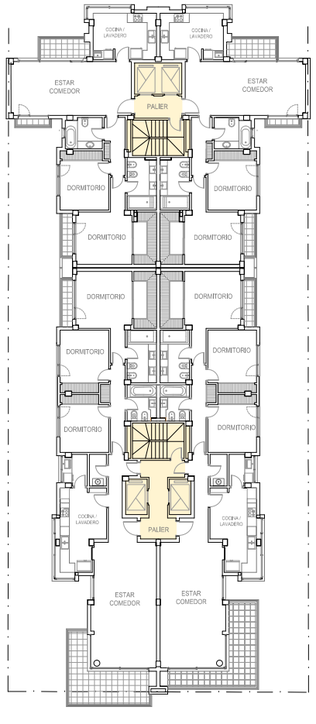
Planta Subsuelo



Planta Baja



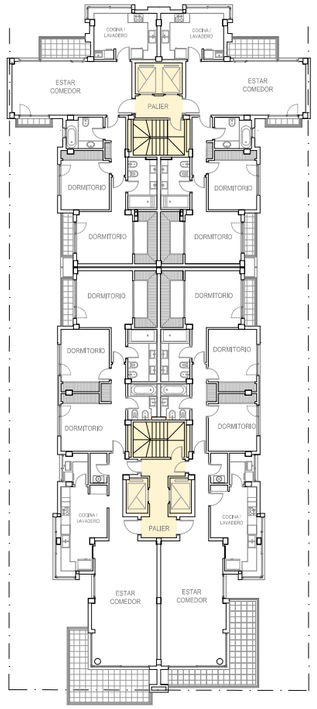


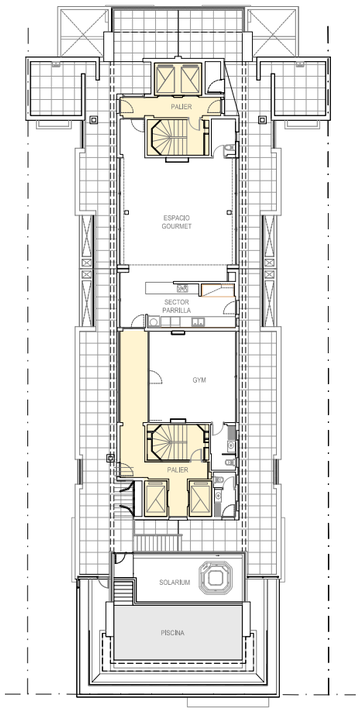


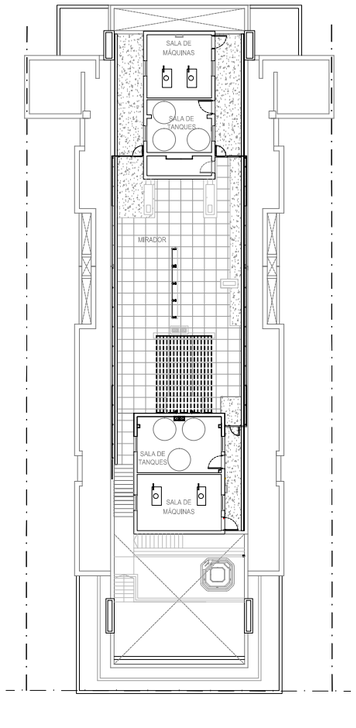
Planta 1 piso

Planta 2, 4, 6 y 8 Piso

Planta 3, 5 y 7 Piso







Planta 9 Piso

Planta Terraza

Planta Mirador y Sala de Máquinas





BOX GUARDADO BICICLETAS

GRUPO ELECTROGENO







Vista del edificio Urbano Plaza desde la Plaza Independencia. Un desarrollo inmobiliario residencial de alta gama, con servicios premium y el plus distintivo alcanzado a través de estímulos sensoriales que trasmiten las obras de arte distribuidas en el edificio.

El Laundry equipado con 2 secadoras y 2 lavadoras industriales con sistema de cospeles, el box para guardado de bicicletas y el grupo electrógeno de 41 KVA, todos servicios ubicados en el Subsuelo.

Primer contacto al acceder al Lobby de 600 m² del Edificio, gran altura y vidriado en todo su perímetro. Una gran lámpara de hojas acrílicas traslúcidas, un sillón de cuero blanco circular, obras de arte, escritorio de recepción, el primer DEA de los tres colocados, todos equipamientos que anteceden a las 2 cajas de ascensores revestidas con espejos fragmentados y paneles laqueados en blanco simulando un bosque.

















Vista central del Lobby, con el color e imagen etérea desarrollándose alrededor de la columna de la Escultura / Instalación ganadora del concurso nacional "Nuevos Sentidos", como actor esencial del lugar, bancos de cemento de diseño, galerías y grandes maceteros con buxus.

Tejido de alambre de aluminio azul turquesa, utilizado como método constructivo de la Escultura /Instalación "Estructura de la memoria... BROTE BOREAL" del artista Guillermo Vezzosi.

Parte posterior del Lobby que permite el acceso solo a las unidades de 2 dormitorios, con sillones y lámparas de resina que imprimen su propia identidad.

Estacionamientos de Planta Baja para 35 vehículos, resuelto con pisos intertrabados de bloques de cemento.

Gimnasio con equipamiento de 5 máquinas de última generación y expansión en la Terraza para el descanso al aire libre.

Espacio Gourmet, un Club House con máximo equipamiento.

Vistas de día/noche de la Piscina de 30.000 litros climatizada con colectores solares, con borde infinito orientado a visuales de la Plaza y periféricas a las sierras.













Solarium en el Piso 11 de 200 m2 con vistas de 360º.

Pérgola y detalles del equipamiento en el Solarium.

Estar 3 dormitorios

Estar 2 dormitorios

Vista desde un balcón terraza a la plaza y como fondo a las sierras.

Toilet 3 dormitorios, bacha sobre bloque de mármol de carrara





FALTA IMAGEN



Baño principal con doble bacha y desempañador.

Baño secundario.

Puerta de acceso de 2.25 m de altura, en roble floreado, con protección acústica y cerradura digital.

Cocina 3 dormitorios con mesada en Cuarzo y muebles en roble rayado.

Cocina 2 dormitorios con mesada en Cuarzo y muebles en roble rayado





EDIFICIO **LIV**

CHACABUCO

Levedad de los balcones

FICHA TÉCNICA

Ubicación: Chacabuco 562 entre San Martín y Pinto, Tandil, Buenos Aires, Argentina.
Fecha de inauguración: 18 de Noviembre de 2021.
Desarrollador: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.
Comercialización: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.

Diseño: Residencial
Autores del Proyecto: Arq. Oscar Bértoli e Ing. Guillermo Bértoli
Equipo de Proyecto: Ing. Civil Nicolás Panozzi y MMO Daniel Sosa.
Estructuralista: Ing. Civil Nicolás Panozzi.
Estudio de suelos: Pol Hnos. SA.
Decoración: Adriana Tejerina.

Gestión administrativa: Bértoli Desarrollos Inmobiliarios.
Secretaría y Administración legal y contable: Dr. Mariano Bértoli y Lic. Paola García.
Responsable de Seguridad e Higiene: Ing. Martín Nusch.
Asesoramiento Contable: Estudio Luis M. Lauge.
Subdivisión en Propiedad Horizontal: Agr. Esteban Kain.
Reglamento de Copropiedad: Esc. Juan C. Jauretche.

Artistas partícipes: José Rossanigo y Sebastián Oyarbide (Seba Cener).

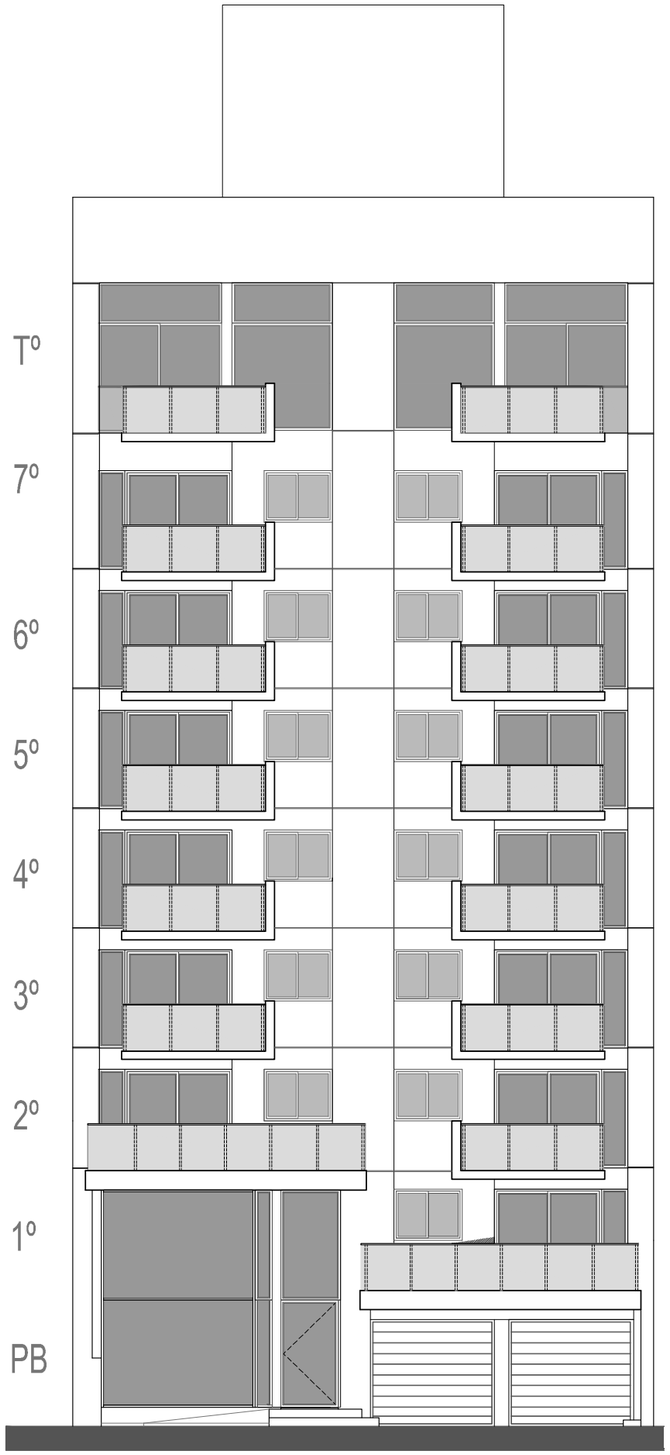
Empresa Constructora: DEINBER S.A.
Coordinador de construcción: Ing. Nicolás Panozzi y MMO Daniel Sosa.
Duración de obra: 38 meses.
Empresa Certificada en Gestión de Calidad: Norma ISO 9001-2008 con alcance al “Diseño, desarrollo y comercialización de emprendimientos inmobiliarios”. Certificación BM-TRADA 2012.

Superficie del lote: 575,89 m2.
Superficie construida: 1.975 m2.
Semipisos, unidades de 1 dormitorios (45 m2 habitables): 1.
Semipisos, unidades de 2 dormitorios (85 m2 habitables): 13.
Bauleras subsuelo: 10.
Estacionamientos Planta Baja: 9.
Cocheras subsuelo: 10.
Altura: 9 pisos sobre nivel y un piso bajo nivel.

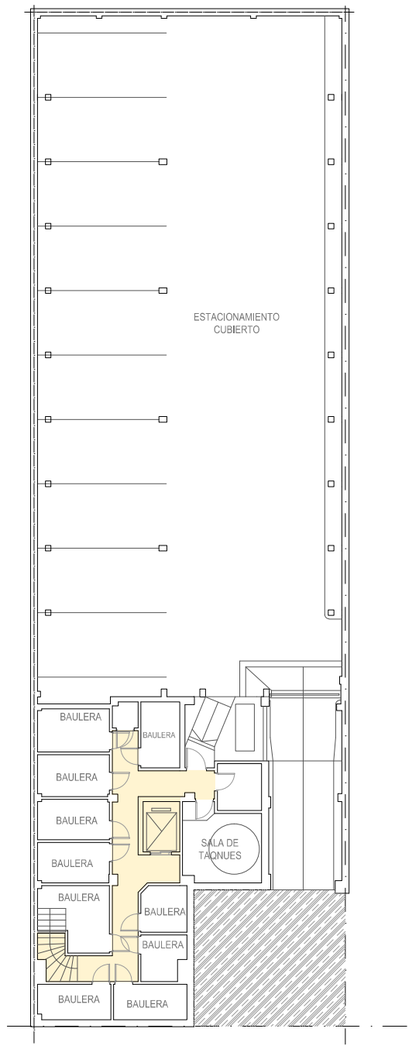
CARACTERÍSTICAS DESTACADAS:

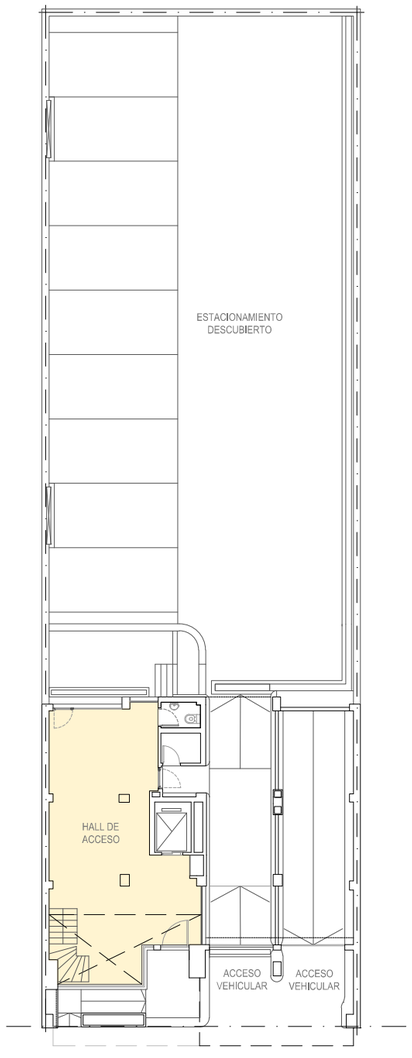
Edificio entre medianeras.
Mampostería exterior con doble pared, carpintería exterior con foliado símil madera, cerraduras de acceso electrónicas y mesadas de cocina en cuarzo.
Innovación para la ciudad: Tratamiento del vidrio de los balcones y frente del lobby con variedad de tonos de colores, ascensor con botonera touch y sistema de seguridad de traslado al piso más cercano con apertura automática de puertas del ascensor en caso de corte de energía eléctrica.

Amenidades: En Terraza, Espacio Gourmet y Laundry.
Seguridad: Circuito cerrado de Televisión en espacios comunes (CCTV).
Internet: Pre instalación para Internet colectivo.
Energías renovables: Pre instalación para conexión a sistema de producción de energía eléctrica.
Energía: Grupo Electrógeno Diésel de 41 KVA para espacios comunes.



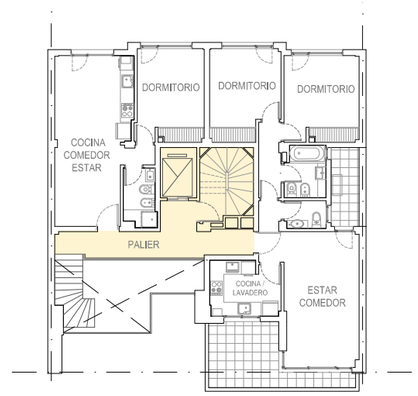
2021

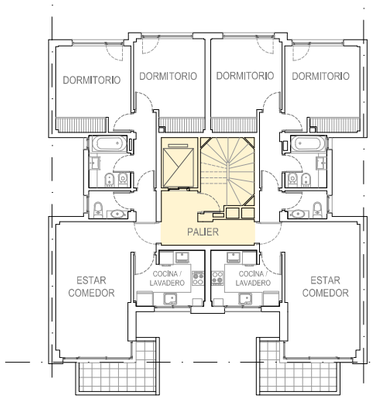


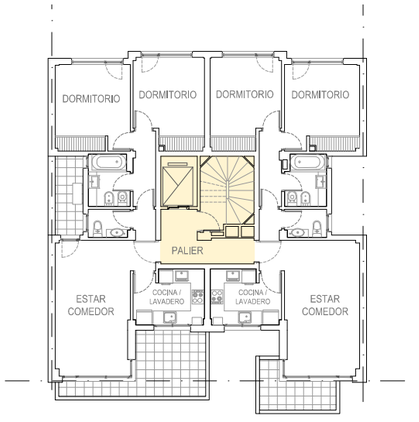


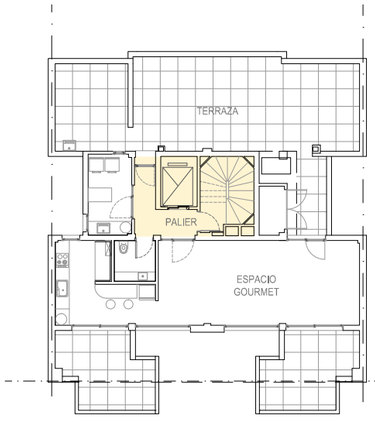
Planta Subsuelo

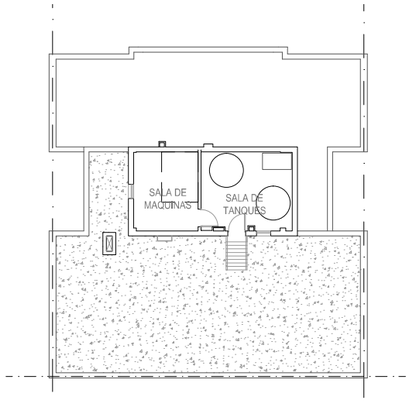
Planta Baja











Planta 1 Piso

Planta 2 Piso

Planta 3 al 7 Piso

Planta Terraza

Planta Sala de Máquinas

EDIFICIO
LIV
CHACABUCO



































Fachada del edificio diseñada en dos colores, un marco que la envuelve, balcones con el detalle geométrico de la "L" echada, una columna central blanca que unifica todas las plantas, conforman la imagen principal de LIV.

Imagen exterior del Lobby, donde emerge por detrás del frente negro de aluminio y el vidrio traslúcido de distintas tonalidades, la escalera curva autoportante en color negra.

Solución de ingreso unificado, adoptado para el acceso de vehículos a los estacionamientos de Planta baja y subsuelo.

Estacionamientos de Planta Baja.

Distintos sectores del Espacio Gourmet

Cabina del ascensor con el detalle del diseño del piso copiando los rectángulos del frente de vidrio del edificio, en carrara y granito negro.

Puerta de acceso a las unidades con aislante acústico incorporado en su interior, cerradura digital, realizada en madera con terminación laqueado pulido semi mate color negro.

Baño principal con cerámicas simulando madera

Toilette.

Cocina con mesadas en silestone blanco.

Terraza social en el Piso 8.

Dos vistas del dormitorio.

Dos vistas del estar comedor.

Interior del Laundry, con una lavadora y una secadora automáticas que funcionan con cospeles.

RETIRACIÓN DE CONTRATAPA