XIV CONGRESO INTERNACIONALDE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO
La conservación del patrimonio artístico, arquitectónico, arqueológico y paisajístico CICOP
CICOP ITALIA Unimol

LA GESTION PRIVADA EN LA SALVAGUARDA DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO, BUENOS AIRES, ARGENTINA.

Ricardo Carbone, Autores: Andrea Mariana Guerrieri,
Estrategias de intervención, Terapéutica de Arquitectura®
BUENOS AIRES – ARGENTINA
CICOP ARGENTINA
ricardo.carbones@gmail.com
estrategias@estrategiasdeintervencion.com

Palabras Claves: *Gestión privada del patrimonio, Fideicomisos de inversión, Modificación en el uso de la tipología arquitectónica, Nuevo ciclo, Paradigmas de gestión: ayer y hoy.*

Key words: *Private heritage managment, Investment trust, Change in the use of the typology, New cycle, Managment paradigms: yesterday and today.*

Parole chiave: *Gestione del patrimonio privato, Fondo comuni di investimento, Modificare l´uso della tipología, nuovo ciclo, paradigmi di gestione: ieri e oggi.*

Resumen (Abstract)

Desde la irrupción de las distintas escuelas de conservación, junto a la concientización de la importancia de sostener el legado cultural heredado, a mediados del siglo XIX, los paradigmas de la conservación del patrimonio y sus modelos de gestión, han ido modificándose paulatinamente a medida que se profundizaba en la mirada y en el conocimiento, tanto del objeto tangible como el intangible, redescubriendo la importancia de las interacciones y las dialécticas entre los bienes patrimoniales y su sociedad. La perdurabilidad del bien a lo largo de cientos y miles de años, se debió al uso y tutelaje del objeto por parte de propietarios, instituciones, reinados, feudos, imperios y demás sistemas de organización social. Hoy día, en virtud de los estados-naciones como conformación de modelos sociales de organización, han ido desplazando lentamente a dichos sistemas de tutelaje, en el control y supervisión de los distintos bienes patrimoniales, por parte de los estados nacionales-provinciales-municipales, para el dictado de normas y políticas de conservación del legado cultural heredado. Si a principios del siglo XX, el paradigma era la conservación del objeto patrimonial "per sé", en la segunda mitad del siglo, éste giró hacia la comprensión del objeto y su entorno inmediato, como resultado de la dialéctica establecida entre ambos. A la vez que se incorporó el concepto de "territorio", ensanchando la escala y el área de mirada sobre el legado. A mediados de la década de los ochenta, se estableció otro nuevo paradigma: La ciudad y sus diferentes sub-áreas de protección. Hoy en día, en las ciudades de países de primer mundo, el paradigma se estableció en torno al concepto de ¨*gestión creativa*¨, esto es, los lazos que se pueden establecer entre la interacción de los distintos objetos patrimoniales con las diversas actividades culturales que pueden ofrecer las ciudades. El pensamiento y la mirada patrimonial es mucho más dinámica y necesita, indefectiblemente, de la participación de la gestión privada para alcanzar las metas establecidas en sus políticas culturales.
En Argentina, en este momento, nos encontramos en el paradigma de la mirada del objeto y su entorno, como así también, las distintas áreas patrimoniales, esto dado desde las normativas de protección y salvaguarda existentes. Asimismo, el Estado hace incapié en los edificios de mayor relevancia, dejando de lado una enorme cantidad de edificios de escalas intermedias, pero de una riqueza lingüística, proyectual y

arquitectónica maravillosa, que conforman y dan carácter a la Ciudad de Buenos Aires, pero en donde el estado sólo ha dictado normas parciales de protección y aún más, careciendo de todo tipo de ayuda o financiación económica para su puesta en valor. Es, justamente en este punto, donde aparece la figura de la gestión privada para suplir el rol y la iniciativa que deja ausente el Estado. Nuestro grupo de trabajo, como estructura de gestión privada, establece los mecanismos jurídicos, económicos y proyectuales para la salvaguarda y puesta en valor de esta arquitectura patrimonial, a través de Fideicomisos, desarrollándose contratos entre los distintos actores, que establece y norma el accionar para la inversión de capitales privados destinados únicamente, a la salvaguarda y reutilización del bien patrimonial, generando diversas viviendas que garanticen un nuevo ciclo de uso.

Summary

Since the irruption of the different schools of conservation, together with the awareness of the importance of sustaining the inherited cultural legacy, in the mid-nineteenth century, the paradigms of heritage conservation and their management models have been gradually modified as it deepened in the look and in the knowledge, as much of the tangible object as the intangible one, rediscovering the importance of the interactions and the dialectics between the patrimonial goods and its society. The durability of the property over hundreds and thousands of years, was due to the use and tutelage of the object by owners, institutions, reigns, fiefdoms, empires and other systems of social organization. Nowadays, by virtue of the nation-states as the conformation of social organizational models, they have been slowly displacing these systems of tutelage, in the control and supervision of the different patrimonial goods, by the national-provincial-municipal states, for the dictation of norms and policies of conservation of the inherited cultural legacy. If at the beginning of the 20th century, the paradigm was the conservation of the patrimonial object "per se", in the second half of the century, it turned towards the understanding of the object and its immediate surroundings, as a result of the dialectic established between both. At the same time, the concept of "territory" was incorporated, widening the scale and the area of view of the legacy. In the mid-1980s, another new paradigm was established: The city and its different protection sub-areas. Nowadays, in the cities of first world countries, the paradigm was established around the concept of "creative management", that is, the links that can be established between the interaction of the different patrimonial objects with the diverse cultural activities that They can offer the cities. The thinking and patrimonial look is much more dynamic and needs, unfailingly, the participation of private management to achieve the goals established in their cultural policies.
In Argentina, at this moment, we find ourselves in the paradigm of the look of the object and its environment, as well as the different heritage areas, this given from the regulations of protection and safeguard existing. Likewise, the State emphasizes the most important buildings, leaving aside a huge number of intermediate-scale buildings, but of a wonderful linguistic, project and architectural wealth, that shape and give character to the City of Buenos Aires, but in where the state has only issued partial rules of protection and even more, it lacks any kind of financial help or funding for its value. It is precisely at this point, where the figure of private management appears to replace the role and initiative left by the State. Our working group, as a private management structure, establishes the legal, economic and project mechanisms to safeguard and value this heritage architecture, through trusts, developing contracts between the different actors, which establishes and regulates the actions to the investment of private capital destined solely for the safeguarding and reuse of the patrimonial asset, generating various dwellings that guarantee a new cycle of use.

Sommario

Dall'irruzione delle diverse scuole di conservazione, insieme alla consapevolezza dell'importanza di sostenere l'eredita culturale ereditata, a metà del XIX secolo, i paradigmi della conservazione del patrimonio e dei loro modelli di gestione sono stati gradualmente modificati come ha approfondito nello sguardo e nella conoscenza, tanto dell'oggetto tangibile quanto quello intangibile, riscoprendo l'importanza delle interazioni e della dialettica tra i beni patrimoniali e la sua società. La durata della proprietà per centinaia e migliaia di anni, era dovuta all'uso e alla tutela dell'oggetto da parte di proprietari, istituzioni, regni, feudi, imperi e altri sistemi di organizzazione sociale. Oggigiorno, in virtù degli stati-nazione come conformazione dei modelli organizzativi sociali, stanno lentamente rimpiazzando questi sistemi di tutela, nel controllo e nella supervisione dei diversi beni patrimoniali, dagli stati nazionali-provinciali-comunali, per la dettatura di

norme e politiche di conservazione dell'eredità culturale ereditata. Se all'inizio del XX secolo il paradigma era la conservazione dell'oggetto patrimoniale "di per sé", nella seconda metà del secolo, si è trattato della comprensione dell'oggetto e dei suoi immediati dintorni, come risultato della dialettica stabilita tra di loro. Allo stesso tempo, è stato incorporato il concetto di "territorio", ampliando la scala e l'area di vista dell'eredità. A metà degli anni '80, fu creato un nuovo paradigma: la città e le sue diverse sotto-aree di protezione. Oggigiorno, nelle città dei primi paesi del mondo, il paradigma è stato fondato attorno al concetto di "gestione creativa", cioè i collegamenti che possono essere stabiliti tra l'interazione dei diversi oggetti del patrimonio con le diverse attività culturali che Possono offrire le città. L'aspetto pensante e patrimoniale è molto più dinamico e ha bisogno, immancabilmente, della partecipazione della gestione privata per raggiungere gli obiettivi stabiliti nelle loro politiche culturali.
In Argentina, in questo momento, siamo nel paradigma dell'aspetto dell'oggetto e del suo ambiente, così come delle diverse aree del patrimonio, questo dato dalle norme di protezione e salvaguardia esistenti. Allo stesso modo, lo Stato sottolinea gli edifici più importanti, lasciando da parte un numero enorme di edifici a scala intermedia, ma di una meravigliosa ricchezza linguistica, progettuale e architettonica, che forma e dà carattere alla città di Buenos Aires, ma in dove lo Stato ha emesso solo regole parziali di protezione e ancor più, non ha alcun tipo di aiuto finanziario o finanziamento per il suo valore. È proprio a questo punto, dove la figura della gestione privata sembra sostituire il ruolo e l'iniziativa lasciata dallo Stato. Il nostro gruppo di lavoro, come struttura di gestione privata, stabilisce i meccanismi legali, economici e di progetto per salvaguardare e valorizzare questa architettura del patrimonio, attraverso i trust, sviluppando contratti tra i diversi attori, che stabilisce e regola le azioni per l'investimento di capitali privati destinati esclusivamente alla salvaguardia e al riutilizzo del oggetto patrimoniale, generando varie abitazioni che garantiscono un nuovo ciclo di utilizzo.

1.Mirada patrimonial/Contexto jurídico-económico-social en Argentina.

En el resumen, habíamos narrado la evolución del paradigma en la mirada y aproximación del objeto patrimonial a lo largo de estos dos últimos siglos, principalmente en ciudades de países del primer mundo. Este último paradigma establecido, se definía como una aproximación creativa para la gestión en la salvaguarda del bien patrimonial y sus interrelaciones con las diversas actividades de una ciudad, a modo de sistema de ¨*malla*¨, en el cual, el rol del estado se define por una regulación y una promoción de oportunidades para la integración de diversos bienes patrimoniales, ya sea, arquitectónicos, arqueológicos, museísticos, culturales, urbanísticos, etc, dentro de un entramado mayor que conecta y potencia los distintos actores desde la gestión pública, pero también, necesitando de la participación, inversión y la gestión privada para alcanzar dicha meta. Lamentablemente, ese grado de madurez para con la aproximación a la preservación del patrimonio, no poseemos en la Argentina, actualmente nos encontramos en instancias anteriores, ya sea desde el rol del Estado como figura excluyente en la gestión del patrimonio, como así también por parte de la sociedad en su conjunto, que si bien, ha hecho enormes avances en cuanto a la comprensión e importancia que tiene la perdurabilidad en el tiempo del legado cultural producido por nuestros antecesores, todavía se encuentra en fases preliminares de cómo debe ser entendida esa dialéctica que se genera entre el objeto patrimonial y su sociedad.

El Estado Nacional, como así también el Estado Municipal de la Ciudad de Buenos Aires, han dictado diversas leyes de protección del patrimonio, a la vez de haber confeccionado sus respectivos catálogos e inventariados sobre los edificios y lugares que entienden deben ser protegidos y cuidados como elementos fundacionales en la conformación de la cultura del país y de la ciudad. En ese sentido, han asumido su rol como tutores en la gestión pública de los bienes patrimoniales de la sociedad. Pero, tanto sus normativas como sus distintos niveles de protección de los edificios y lugares, públicos y privados, se encuentran hoy en día, a mitad de camino como para alcanzar los objetivos de preservar el patrimonio. ¿ Por qué afirmamos esto?, por diversos motivos: en primer lugar, su sistema protocolar del otorgamiento de los permisos para realizar las obras de intervención sobre los edificios por ellos mismos catalogados, se hace, en numerosos casos, inviable, en donde su propio aparato burocrático establece contradicciones entre los distintos departamentos que evalúan y visan el propio proyecto de intervención. Un segundo motivo lo encontramos en la ausencia de financiación, tanto de la banca pública como de la banca privada, sobre los costos que demanda una obra de intervención sobre el edificio catalogado. Con tasas anuales que giran en torno al 40 y al 50% de intereses sobre el capital solicitado, hace prácticamente inviable la solicitud de créditos

financieros para llevar a cabo las obras que demandan los edificios protegidos que se encuentran en un estado avanzado de deterioro. Un tercer motivo se efectiviza en el alto porcentaje de inflación que se estableció en la economía argentina, desde ya hace varios años a la fecha. Es muy difícil proyectar y prefigurar costos de inversión con una moneda que se devalúa en forma constante y los precios de los insumos se disparan en forma periódica. Un cuarto motivo de ponderación, es la actitud de algunos propietarios de edificios protegidos, junto a empresas constructoras, que demuelen el edificio en un fin de semana, a una velocidad superlativa, que no dan tiempo ni a las autoridades ni a los vecinos a detener esta acción legalmente prohibida. Esto nos lleva, directamente a un quinto punto, la ausencia de penalidades ante acciones como la anteriormente descripta. La justicia, prácticamente carece de un cuerpo normado de sanciones legales para implementar ante estos tipos de casos. Por todos estos motivos, anteriormente descriptos, resulta muy complicado llevar a la praxis el cuerpo teórico de la disciplina de la preservación del patrimonio en nuestro territorio.

En los últimos años, han surgido algunas organizaciones no gubernamentales para la protección y salvaguarda del patrimonio, tales como asociaciones vecinales que cuentan con voz y voto para la aprobación o no de un proyecto de intervención sobre un edificio patrimonial, por ejemplo la ONG denominada ¨basta de demoler¨, que contribuyen con su tiempo y dedicación a la salvaguarda del patrimonio edificado. El tema del accionar de estas ONGs, en conjunto con el Estado, radica en la mirada que ejercen sobre los bienes patrimoniales, como si se tratase de una fotografía: entienden al bien patrimonial como un objeto ¨congelado¨ en el tiempo, sin la posibilidad de la comprensión de la esencia espiritual de ese objeto, tanto como el desconocimiento del espíritu del entorno, o como definía el historiador, Christian Norberg-Schulz el *¨genius loci¨* del lugar. Esta mirada que tienen muchos vecinos sobre el rol que posee un objeto patrimonial en función de su entorno y de su sociedad, ha llevado en algunas ocasiones, a batallas judiciales contra propietarios y/o empresas constructoras, en las figuras legales de *¨amparos¨* o ¨demandas¨ hacia los actores privados o hacia la institución estatal en su rol de gestor público. En muchos casos estas asociaciones vecinales y organizaciones pretenden ¨congelar¨ al objeto patrimonial, que nada se mueva de su lugar, que no cambie de tipología o de uso (si el diagnóstico realizado sobre el edificio arrojare dicha conclusión), que no se busquen o establezcan nuevos lazos con su entorno y con su sociedad.

En esta mirada social sobre la aproximación a la puesta en valor del patrimonio cultural, que se expresa en lo anteriormente enunciado, genera enormes vacíos, tanto legales como económicos e intelectuales, como para poder llevar a cabo acciones prácticas que permitan que el acervo patrimonial pueda continuar y potenciar su rol en las tensiones que ya se han establecido con su sociedad, y demandan una reinterpretación de esos nuevos roles que deben ejercer en un entramado cada vez más complejo en las ciudades modernas.

2.El rol de la gestión privada en el contexto de la Ciudad de Buenos Aires.

En el medio de este contexto jurídico-económico-social en la Ciudad de Buenos Aires, en lo que refiere al tutelaje de los bienes patrimoniales, surge por necesidad, un nuevo rol de gestión sobre dichos bienes patrimoniales de carácter privado, esto es, comandar el rescate y la puesta en valor de piezas arquitectónicas de singular valor por parte de aportes de grupos de capitales privados, que siguiendo la doctrina y los protocolos vigentes que marcan el código de planeamiento de la Ciudad de Buenos Aires, se juntan y organizan para realizar la puesta en valor a través de operaciones como la restauración, el reciclaje y la ampliación de estas piezas arquitectónicas, para dotarlas de un nuevo ciclo de vida, a veces con el cambio de uso, otras con el cambio de tipología y otras veces con el traspaso de vivienda única al de propiedad horizontal.

Ya desde principios de la década del ´90, comenzaron en Argentina las inversiones privadas para el rescate de joyas arquitectónicas, que han sabido reconvertirse en diferentes nuevos usos, que demandaba el mercado comercial privado, como por ejemplo los reciclajes hechos en los docks de Puerto Madero para convertirlos en edificios de oficinas y de viviendas, a modo de ejercicio referencial que fuera realizado en Londres durante las décadas de los ´70 y ´80, con los *WareHouses* sobre la ribera del Támes. Algunos edificios de lenguajes academicistas, fueron intervenidos y reciclados, actualizando su función para la que fuera diseñado originalmente, siendo reconvertidos en tipologías de oficinas y clínicas médicas privadas. Los primeros ejemplos de intervenciones para el rescate del objeto patrimonial, dado por una rigurosa metodología

teórica-práctica en la puesta en valor del inmueble, lo encontramos en el edificio del Centro Naval, ubicado en el epicentro de la Ciudad de Buenos Aires. En virtud de éstos y otros ejemplos de intervenciones que se realizaban en esas épocas, desde la municipalidad de la Ciudad de Buenos, se lleva a cabo la catalogación e inventariado de todos los edificios pertenecientes a la ciudad. Esto se tradujo en una normativa clara y concisa con respecto al tipo de intervención en el patrimonio arquitectónico, dada en el Código de Planeamiento Urbano, que vino a ejercer el rol de autoridad y a poner los límites necesarios al avance inmobiliario privado descarnado. En este nuevo escenario, de normas claras y mayor rigor en el tutelaje de los bienes patrimoniales, los inversores privados vieron la oportunidad económica de adquirir estos edificios que se encontraban protegidos y catalogados, para intervenirlos en operaciones de puesta en valor tales como la restauración de fachadas y cubiertas, el reciclaje interior y la refuncionalización, todo esto dentro de un marco normativo más estricto en cuanto al destino del patrimonio heredado. Estas acciones de intervención, por parte de capitales privados, se organizaban dentro del marco jurídico-económico, en sociedades de responsabilidad limitadas y en sociedades anónimas, figuras jurídicas, que servían para organizar a los distintos grupos de inversión y poder garantizar de esta forma marcos legales con respecto al destino y forma de uso del dinero invertido.

La gestión pública continuaba con su modelo de intervención sobre edificios puntuales, paradigmáticos, tanto a nivel municipal, como provincial y nacional. Continuaba la ausencia de beneficios para la gestión privada que quisiese rescatar algún edificio de valor patrimonial, como así también la ausencia de líneas de créditos, de bancos estatales o privados, para llevar a cabo dichas políticas de puesta en valor.

Podemos enunciar brevemente a los edificios públicos que han cidos rescatados e intervenidos por la gestión pública: el Teatro Colón, el Palacio de Justicia, el Congreso de la Nación, la Basílica de Luján, la Catedral de la Plata, la Usina del Arte, el Palacio de Correos, la Casa Rosada. También, habría que agregar a esta lista, las pequeñas intervenciones que realizó el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, sobre las distintas plazas y parques públicos de la ciudad. También se intervino sobre el alumbrado público y se hicieron numerosos proyectos de modernización del flujo de transporte, tanto público como privado, pero en ningún momento todos estos proyectos de intervención contemplaron los lineamientos dialécticos establecidos entre las distintas áreas y sub-áreas de la ciudad en función de todo el patrimonio edilicio heredado.

Ya pasada la mitad de la primera década del siglo XXI, nos encontramos con un escenario económico en crecimiento, sobre todo en el campo de la construcción, que impulsaba a los capitales privados a la inversión en el sector inmobiliario. Si bien el crédito continuaba ausente, el mercado se encontraba con mucha liquidez, con divisas ávidas de ser invertidas, con un amplio territorio para desarrollar, desde la inversión privada, en el mercado edilicio. Había mucha demanda de viviendas y oficinas, que los desarrolladores supieron leer correctamente para aprovechar toda esa sinergia y transformarla en grandes oportunidades comerciales. Asimismo, el escenario en cuanto a leyes y normativas en lo referente a la preservación del patrimonio se encontraba más o menos en los mismos términos que años anteriores. Pero, otro factor importante asomaba en el horizonte de la preservación, cada vez más gente accedía a viajar al viejo continente y observar con su propia mirada, las esplendorosas situaciones espaciales que generaban las viejas edificaciones, ya intervenidas y puestas en valor. Comenzó a valorar, tanto a la consolidación de restos arqueológicos, como a antiguos palacios reconvertidos en hoteles de 4 y 5 estrellas. Las personas que pudieron acceder a realizar esos viajes, comenzaron a vislumbrar la posibilidad de que antiguas edificaciones podían ser restauradas, y aún más, se les podía incorporar tecnología moderna para adaptarse a las necesidades actuales. Esto derivó, inexorablemente, en un cambio de paradigma en cuanto a la mirada que la sociedad comenzó a tener hacia su propio patrimonio, hacia su legado. Es durante esos tiempos, que aparecieron diversas organizaciones para preservar el patrimonio y otras que ya existían, comenzaron a tomar fuerza en cuanto a voz y voto dentro de la legislación urbana.

A raíz de todos estos factores enumerados, comienzan a aparecer, muy tímidamente, los primeros emprendimientos privados tendientes a la recuperación de antiguos palacetes, para posteriormente ser reconvertidos en viviendas multifamiliares. Estos emprendimientos han sido desarrollados en figuras jurídicas-económicas de *¨sociedades anónimas¨* o de *¨Fideicomisos de inversión¨*. Los modelos para llevar a cabo estas puestas en valor, han sido, pequeños palacios, hospitales privados y edificios denominados de *¨renta¨*.

Nuestro propio estudio de arquitectura, que se ha dedicado por más de veinte años a la puesta en valor del patrimonio, comenzó a dedicarse a armar grupos de inversión y a buscar tipologías arquitectónicas que puedan rescatarse, a la vez de realizar las distintas operaciones, tanto proyectuales como de puesta en valor, para la subdivisión en seis o siete viviendas multifamiliares, en la figura jurídica de propiedad horizontal a través de ¨*Fideicomisos de inversión*¨. Esta yuxtaposición de variables, nunca habían sido implementadas en la Argentina, sobretodo haciendo incapié en el rigor metodológico para la diagnosis y la posterior intervención del edificio patrimonial, tanto como la captación de inversores que dispongan sus dineros en la disciplina del patrimonio, en vez de invertirlo en el mercado corriente de la construcción.

Los contratos de Fideicomisos, son, como su nombre lo indica, contratos que se establecen entre todos los actores que conforman el Fideicomiso en sí. En dichos contratos se estipulan los objetos del mismo, como así también los alcances, la cantidad de actores intervinientes en el mismo, la descripción pormenorizada del proyecto de intervención, su inicio y su final, momento que lo determina cuando se extingue el contrato al haberse alcanzado los objetivos del mismo. Los actores que invierten su dinero, colocándolo en el contrato del *Fideicomiso*, se denominan *Fiduciantes*, en cambio la figura que administra y desarrolla el emprendimiento se denomina *Fiduciaria*, rol que conlleva en forma activa la administración de los aportes de cada fiduciante, en los tiempos que se va desarrollando las tareas de puesta en valor del inmueble patrimonial y su posterior traspaso de la figura legal original, hacia la de *Propiedad Horizontal*. Estos modelos de gestión privada, garantizan una protección de los capitales invertidos hacia la demanda que cualquiera delos actores pudiera tener de forma externa a dicho Fideicomiso, vale decir, que ninguna demanda ajena al Fideicomiso puede afectar los bienes patrimoniales del mismo.

3.Ejemplos de gestión. Tres casos de Fideicomisos de inversión.

Nuestro equipo de trabajo ha llevado a cabo, al día de la fecha, el desarrollo de tres emprendimientos privados, bajo la figura jurídica de Fideicomiso de inversión. El primer emprendimiento se denominaba: ¨*FIDEICOMISO RYAN I. PUESTA EN VALOR DEL PALACETE O´HIGGINS 2368*¨. El mismo consistió en la adquisición de un palacete de finales del siglo XIX, para su posterior intervención, que consistió, luego de un pormenorizado diagnóstico que concluyó con las capacidades proyectuales-constructivas-estructurales que el edificio poseía, en restaurar cada uno de los sectores de la vivienda original que tenían un valor artístico-arquitectónico, reciclar los espacios que demandaban dichas operaciones y finalmente el crecimiento de nueva arquitectura donde la tipología original lo permitía. Luego de dos años y medio de obra, se entregaron a los fiduciantes cada uno de su departamento finalizado (fueron siete unidades funcionales) y se procedió a realizar la escrituración de cada unidad funcional.

El segundo emprendimiento se denominó: :¨*FIDEICOMISO RYAN II, PALACETE DE AV.DE LOS INCAS 3360*¨. En este segundo emprendimiento que realizamos, el grupo de *fiduciantes* se conformó con el número de seis integrantes, para la adquisición y posterior puesta en valor de un antiguo palacete de principios del siglo XX, de lenguaje academicista, con una inserción urbana un tanto particular, dada por la ubicación de dos torres de más de veinte pisos de altura, cada una ubicada en cada lateral del palacete. Lo peculiar de este caso, es que las torres se encuentran emplazadas en un distrito histórico de fuerte protección patrimonial, en donde las viviendas no superan los tres pisos de altura. En dicho emprendimiento se llevaron a cabo las operaciones de restauración, reciclaje e infill para finalmente ser entregadas seis unidades funcionales a cada uno de los fiduciantes.

El tercer emprendimiento, que nos estamos abocando en este momento, se denomina: ¨*FIDEICOMISO RYAN III, EL CABALLERO DE SUPERI*¨. Consistente en la conformación del fideicomiso por parte de seis fiduciantes para la adquisición de la vivienda y en este momento nos encontramos con las distintas operaciones de intervención sobre el inmueble. Es un palacete de principios del siglo XX, de un lenguaje ecléctico, dado por numerosas soluciones estilísticas de catálogo, conformando una tipología arquitectónica de un alto valor artístico.

3.1. FIDEICOMISO RYAN I. PALACETE O´HIGGINS 2368

La operatoria de la conformación del grupo inversor y la posterior compra de la vivienda, no resultó una tarea sencilla. Al ser el primer emprendimiento de estas características realizado por nuestro estudio, generaba muchas dudas e inseguridades en los distintos inversores, de tal forma que un día contábamos con el número necesario para la adquisición de la vivienda y al día siguiente se alejaba un inversor del grupo, con lo cual nos obligaba a retrasar la compra del inmueble. Esto sucedió un par de veces más. Una vez consolidado el grupo inversor, se procedió la redacción y firma del contrato de Fideicomiso entre los fiduciantes y la fiduciaria, ante escribano público. El contrato de Fideicomiso consistió en la redacción de los distintas obligaciones y derechos, tanto de los fiduciantes como de la fiduciaria, como así también los distintos planos y documentos que describían pormenorizadamente, el alcance de las operaciones proyectuales y de intervención, como así también las características de terminación de cada unidad funcional.

Esta vivienda contaba, por parte del gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, con una protección patrimonial del tipo: *Protección Cautelar*, esto implica, que la vivienda no se podía demoler, a la vez de mantenerse intacta su fachada principal, sólo admitía las tareas conservación y restauración sobre la misma.

Una vez adquirida la propiedad, se procedió a realizar un relevamiento gráfico pormenorizado de la vivienda, ya que no contaba con planos originales, a la vez de realizar cateos y perforaciones para conocer el sistema

de fundación y su estado de conservación. Una vez dibujada toda la documentación (plantas-alzados-fachadas-planta de techos-secciones), se procedió a relevar cada una de las patologías que la vivienda presentaba. Con toda esta documentación, se procedió a realizar un diagnóstico del estado de conservación del inmueble, tanto constructivo, como proyectual, estructural y artístico, que nos permitió realizar el proyecto de intervención y ampliación de dicha vivienda, para poder obtener las siete unidades funcionales que arrojaba el anteproyecto original. Con los planos dibujados, el ingeniero estructuralista procedió a verificar el comportamiento de las cargas gravitatorias originales de la vivienda, sobre su propia estructura. Finalmente procedió a verificar el comportamiento estructural con respecto a las nuevas cargas a las que el edificio original debía someterse según el proyecto de intervención. Este trabajo concluyó con la necesidad de realizar un recalce de cimientos en la totalidad de la vivienda, siendo el sistema constructivo y estructural de la vivienda, de muros de ladrillos portantes con un aglutinante de mezcla a base de adobe.

Las primeras operaciones de intervención sobre el inmueble patrimonial que se realizó, fueron los recalces de cimientos en cada sector de los distintos muros portantes que la vivienda poseía y sus respectivas fundaciones. La tipología de la vivienda se definía por una planta cuadrada de un solo nivel, estructurada en tres naves, con un techo de chapa a dos aguas, oculto dentro de la mampostería de los muros. En la parte posterior del solar, se encuentra un amplio jardín que contiene un árbol de más de cien años de la variedad ¨gomero¨, para finalmente, encontrarse el garaje y la vivienda de caseros. Entre ambas construcciones, tuvimos que realizar más de 25 recalces de cimientos, a base de dados de hormigón armado de 1.5m x 1.5m x 0.7m de altura.

A medida que se iba desarrollando la obra, el acuerdo con los fiduciantes en el contrato del fideicomiso, era el pago mensual de una cuota durante 18 meses. En este contrato de Fideicomiso, se estableció como moneda operatoria el dólar estadoudinense, para poder tener reaseguros en cuanto a la devaluación de la moneda local. Lo que sucedió con la economía argentina, fue que se instauró un cepo a la adquisición de dólares y el precio de éste quedó congelado, mientras una inflación que superaba el 40% anual, generaba un aumento ilimitado en los insumos de la construcción. Es importante graficar esta situación para poder imaginar lo difícil que resultó manejar los costos que demandaba la obra, en función de la prefiguración original del cash-flow. A pesar que los fiduciantes eran conocedores de esta situación económica-financiera del país, no fue fácil hacerles entender que hubo un incremento del orden del 5% con respecto al presupuesto original.

Más allá de esta situación coyuntural, la obra resultó un verdadero desafío desde el punto de vista proyectual y constructivo, ya que han aparecido restos arqueológicos de distintas cisternas y sistemas de acumulación de agua, realizados en ladrillos cerámicos, pero que databan de por lo menos el año 1879, siendo uno de los últimos exponentes de este sistema constructivo en la Ciudad de Buenos Aires. El otro gran desafío que hubo que afrontar en la obra fue el alzado de la planta superior, ya que hubo que levantar el techo de chapa existente, sin dañar los artesonados de yeso existentes, de un gran valor artístico, pero, durante el alzado de los muros portantes, no se podía dejar a la intemperie a los cielorrasos del nivel inferior, ya que si una lluvia los mojaba, éstos procedían a descomponerse ante la presencia del agua. Fue todo un desafío.

Finalmente arribamos a cumplir con los objetivos trazados, de tal forma que hoy en día las siete unidades funcionales se encuentran habitadas y el nuevo sistema tipológico funciona de manera muy armoniosa. Los propietarios tienen una muy buena calidad de vida, gracias al equilibrio generado entre rescate patrimonial, espacios verdes y necesidades actuales incorporadas al tipo arquitectónico.

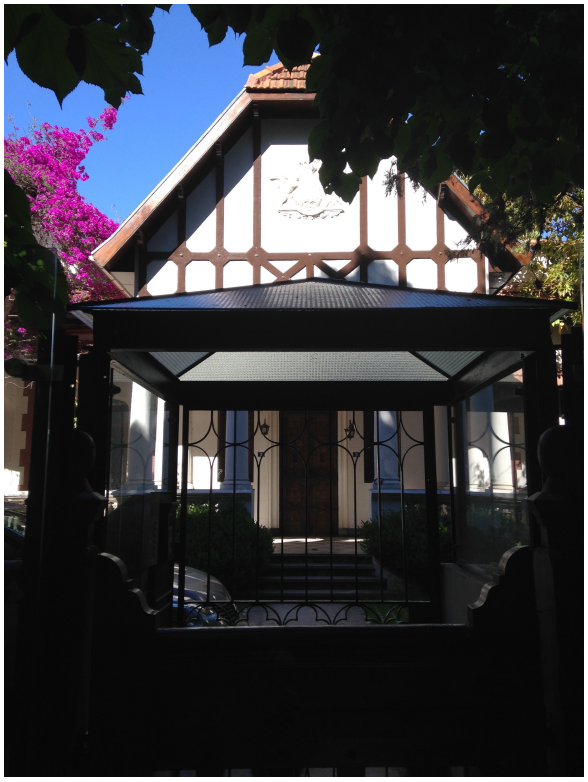
Foto 3. Fachada principal de O´higgins 2368

3.2. FIDEICOMISO RYAN II. PALACETE AV.DE LOS INCAS 3360

Foto 4.Fachada Av.de los Incas 3360

Cuando se conformó el grupo de inversión para llevar a cabo el emprendimiento del Fideicomiso Ryan II, la situación económica en Argentina era similar a la que le había tocado transitar el Fideicomiso Ryan I. En este caso, la vivienda seleccionada para adquirir y llevar a cabo el desarrollo inmobiliario, no se encontraba bajo ningún tipo de protección patrimonial por parte del gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Si bien la vivienda atesoraba, por demás evidente, los requisitos necesarios para obtener dicha protección, las autoridades habían desechado esta posibilidad en virtud de la inverosímil inserción urbana que dicha vivienda posee. Habíamos explicado anteriormente que se encontraba flanqueada por dos torres de más de veinte pisos de altura, en un entorno de caracteres altamente patrimonial. En síntesis, al no poseer ningún tipo de protección patrimonial, la vivienda se podía demoler sin ninguna oposición por parte de las autoridades. Un verdadero disparate.

El palacete correspondía a una tipología arquitectónica de vivienda unifamiliar, desarrollada entre medianeras con una planta baja, una planta alta y una terraza que incluía a la mansarda de lenguaje afrancesada. Respondía al típico lenguaje academicista francés de principios de siglo XX. Esta tipología resultaba un hermoso ejemplo para el rescate patrimonial, su proyecto de crecimiento como así también el Infill urbano y su posterior subdivisión en seis unidades funcionales. Luego de concretarse la adquisición de la vivienda, comenzamos a realizar un proceso metodológico similar al realizado en el Fideicomiso Ryan I, relevamiento y confección de la documentación, análisis de cargas gravitatoria, relevamiento de patologías y verificación del sistema fundacional, elaboración del diagnóstico de conservación del palacete, desarrollo del proyecto según lo establecido en el Fideicomiso. Con toda esta información y documentación elaborada, nos dispusimos a realizar la intervención, propiamente dicha, a partir de un nuevo recalce de la cimentación, limpieza y restauración de la envolvente símil piedra del edificio, incorporación de la nueva arquitectura, tanto en planta como en alzado, con un lenguaje moderno de ladrillos cementicios de coloración similar a

los enfoscados existentes, pero con una total integración en cuanto a proporciones, ejes compositivos, alturas y lay-out arquitectónico.

Habíamos mencionado que el contexto jurídico-económico en el que desarrollamos este emprendimiento, era similar al acontecido en Ryan I, vale decir, que el banco central no vendía dólares (siendo ésta la moneda elegida en el contrato de Fideicomiso), que continuábamos con una inflación que rondaba el 50% anual, con una recesión importante en el mercado de la construcción y en el inmobiliario, en fin, con una economía local en condiciones muy precarias para llevar adelante cualquier tipo de inversión o emprendimiento. No obstante, con la compra de mayores superficies, por parte de cada uno de los fiduciantes, se pudo compensar este desfasaje económico, permitiendo controlar los costos de la construcción según el cash-flow original. No fue ésta, una tarea nada sencilla, ya que hubo que trabajar y poner en marcha procesos creativos en demasía, para equilibrar este contexto económico tan adverso.

Hoy en día, se encuentran la totalidad de las unidades funcionales entregadas a cada respectivo fiduciante, en algunos casos, habiéndose mudado al nuevo departamento, en otros, colocándolo en alquiler, siendo éste arrendado a la brevedad.

3.3. FIDEICOMISO RYAN III. EL CABALLERO DE SUPERI.

El Fideicomiso Ryan III es el tercer emprendimiento que realiza nuestro estudio, en forma ininterrumpida. En este momento nos encontramos en pleno desarrollo de las tareas de restauración, reciclaje y ampliación sobre el palacete. En este caso, hemos podido conformar el grupo de inversión, relativamente rápido, con un diseño de la operatoria en la adquisición de la vivienda bastante particular. Luego de que el Fideicomiso adquiriese la vivienda, nuestro estudio procedió a realizar la misma metodología de aproximación sobre el edificio patrimonial que en los dos casos anteriores. Una vez obtenida la documentación y el diagnóstico del estado de conservación del edificio patrimonial, procedimos a desarrollar el proyecto de ampliación e intervención sobre el inmueble. Nos olvidamos de mencionar, que este palacete cuenta con nivel de protección patrimonial por parte del gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, de *Protección Cautelar,* es decir, el mismo nivel de protección que la vivienda del Fideicomiso Ryan I.

El lenguaje arquitectónico de este edificio corresponde a un eclecticismo de soluciones estilísticas de libros de arquitectura pertenecientes a las escuelas de *Beaux-Arts* y *Politécnicos* de finales del siglo XIX. En él conviven estilos como ser, hispano-musulmanes, con el clasicismo italiano y con el neogótico; todo esto articulado con numerosos altorrelieves y escudos heráldicos, propios de una ensoñación compositiva. El edificio posee planta baja y dos niveles, aparte de una terraza con mansarda incluida. En el fondo del lote, se encuentra el garaje y la casa de caseros o huéspedes, prefigurado en dos plantas de lenguaje netamente neogótico.

Si bien, ahora podemos decir que nos encontramos en una economía que se desangra en su lucha para poder bajar la inflación, hoy la encontramos en el orden del 20/22% anual. Se ha liberado el cepo cambiario, con lo cual el valor del dólar varía según el índice de las tasas anuales fijadas por el Banco Central de la Nación Argentina. Nos movemos en un escenario mucho más lógico para poder desarrollar proyectos de inversión y rentabilidad, pero, no obstante, aún estamos muy lejos para aspirar a una economía estable, previsible y con reglas de juego serias para la gestión privada.

4. CONSIDERACIONES FINALES

Luego de haber realizado un breve racconto acerca del proceso evolutivo que han tenido los distintos paradigmas sobre la aproximación al bien patrimonial, queda bien en claro que la mirada actual de los países europeos dista bastante de lo que acontece en países americanos, como la Argentina. El concepto de *¨gestión creativa¨*, todavía no ha podido aplicarse en nuestra sociedad, ya que el conjunto de la gente, junto a políticos y legisladores, todavía poseen una mirada *¨estática¨* sobre el patrimonio cultural.
En virtud de comprender este escenario sobre el cual nos movemos, también no podemos olvidarnos que encontramos un gran vacío por parte del estado, en su rol de gestión pública, en cuanto a las políticas nacionales referidas a la puesta en valor del patrimonio, tanto como la coyuntura económica y la inexistencia

de líneas crediticias que permitan llevar a cabo las tareas pragmáticas de las distintas operaciones de rescate del objeto patrimonial.

No obstante, en función de poseer un vasto y excelso cantidad de bienes patrimoniales en un gran número, haciendo las veces de ¨materia prima¨, es que podemos pensar en las distintas opciones que se pueden generar en el rescate de todas estas piezas patrimoniales, desde nuestro lugar de acción. El diseño de estas estrategias, desde el ámbito privado, para el rescate y puesta en circuito de los bienes patrimoniales, es una tarea por demás compleja, que conlleva una gran cantidad de variables que se deben manejar en forma simultánea para poder comenzar a transitar este camino de la autogestión para la salvaguarda del patrimonio.

La restauración encierra en su práctica, los misterios del tiempo. En el presente conviven todos los momentos en forma simultánea: los secretos del pasado, los trajines de la actualidad y la proyección hacia el futuro.
Es una disciplina, que por más que atesore una epistemología cientificista, en nuestra opinión, responde más a un valor netamente espiritual, donde siempre se debe respetar cada elemento tangible e intangible. Además de poseer la sensibilidad para poder valorarlo, comprenderlo y a la vez de poder recomponer su equilibrio contextual.
Creemos que esta importante tarea de rescatar nuestros valores adquiridos a lo largo de los siglos es fundamental para poder encarar un futuro ordenado y civilizado. Nuestra sociedad debe recorrer, todavía, un largo camino.

BIBLIOGRAFIA

- Secretaría de Planeamiento G.de la C.de Bs.As., AREAS DE PROTECCION HISTORICA-
- Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, ESTRATEGIAS DE INTERVENCION EN CENTROS HISTÓRICOS.
- Martínez Yáñez, Celia. Los nuevos planteamientos de la gestión del patrimonio cultural en el ámbito urbano: planes estratégicos y distritos culturales.
https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4013158.pdf

- Indicadores Unesco De Cultura Para El Desarrollo, Patrimonio: Sostenibilidad del Patrimonio.
https://es.unesco.org/creativity/sites/creativity/files/digital-library/.../Patrimonio.pdf