

**EDIFICIO: CHACABUCO 409, ESQUINA  
AVDA BELGRANO**

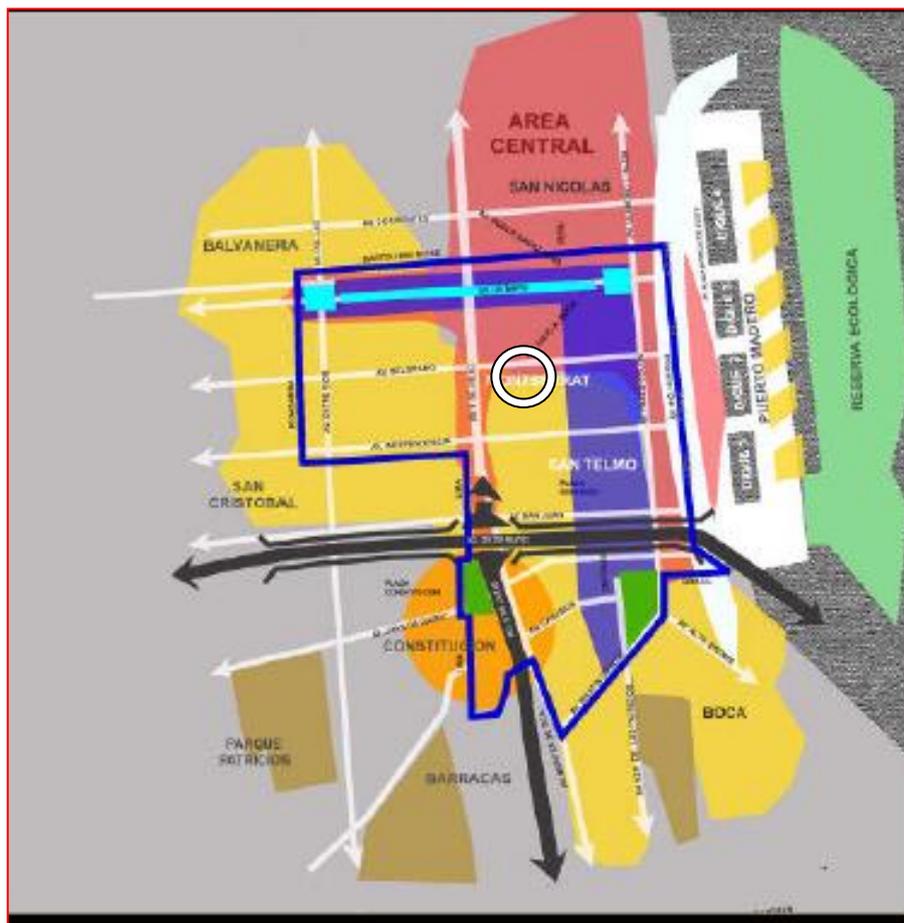
**PRESENTACION ANTE EL FONDO CULTURA BA**

**ANDREA LATORRE  
DORA YOUNG  
ARQUITECTAS**

# UBICACIÓN Y VALORACION



Plano de la DGCH: Ciudad de Buenos Aires, con el área del casco Histórico



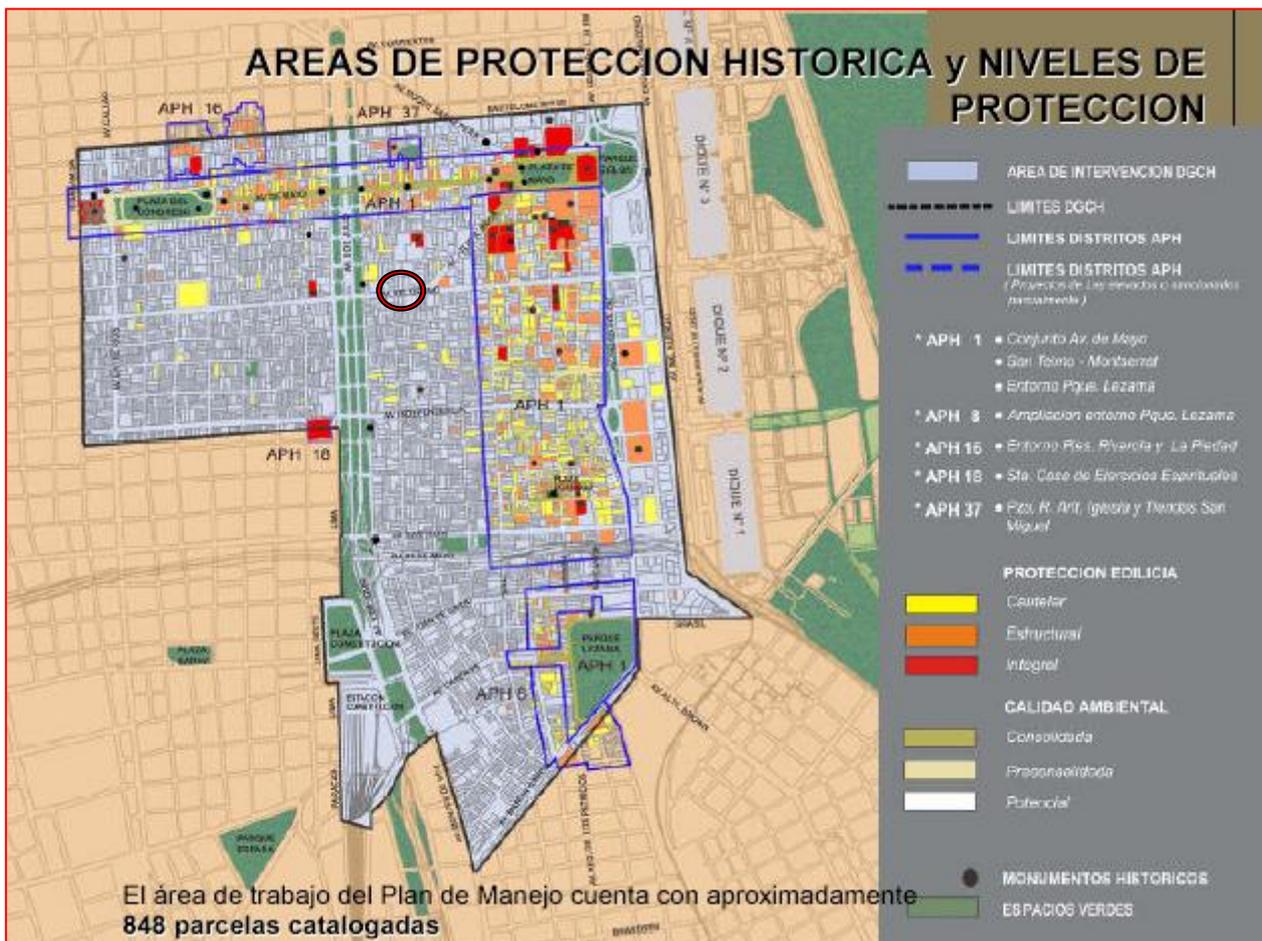
Plano de la DGCH: Casco Histórico y su área de influencia

El edificio se encuentra en la intersección de la calle Chacabuco y la Avda Belgrano, dentro de lo que llamamos Casco Histórico de la ciudad de Buenos Aires.

Como afirma la Dirección General del Casco Histórico del gobierno de la ciudad, en su página web:

*“...el Casco Histórico de la Ciudad de Buenos Aires constituye un lugar único e irrepetible. Ningún otro en la Ciudad atesora la memoria y la historia de nuestro país. Por sus dimensiones, la calidad de sus espacios públicos y sus edificios y por haber sido el marco de importantes acontecimientos del pasado, trasciende el nivel local y alcanza jerarquía internacional.*

*Se inscribe dentro del Área Central de la Ciudad y comprende una parte del casco fundacional, contiene la mayor parte de los edificios más antiguos que perduran en la ciudad, acompañados por otros de importante valor patrimonial de épocas subsiguientes. El área contiene el Eje Cívico de Avenida de Mayo, con su alto valor simbólico e histórico y el Casco Histórico, con su fuerte identidad. Incluye además la parte más vulnerable y deteriorada del Área Central. La conforman la totalidad de los barrios de Montserrat y de San Telmo y su área de influencia. Posee un fuerte potencial turístico y residencial, a la vez que recibe el impacto de la expansión de usos terciarios y la movilidad urbana que generan la City, Puerto Madero y el área de transferencias de Constitución.* “



**Plano de la DGCH que muestra los distintos grados de protección en un área de alta concentración de inmuebles con valor patrimonial.**

Estos espacios contienen un alto valor histórico y simbólico-arquitectónico, y constituyen un bien patrimonial único. La conservación y preservación de sus edificios son fundamentales para la continuidad cultural, y conocer nuestros orígenes.

Contiene la mayor cantidad de edificios antiguos, que perduran, compartiendo el espacio con otros contemporáneos. Si bien no todos los edificios tienen gran valor en sí mismos, adquieren relevancia en su conjunto como parte de la homogeneidad, dándole carácter, imagen de paisaje y escala barrial al entorno.

El estado de conservación edilicio no es homogéneo; los edificios más deteriorados están habitados principalmente por población de bajos recursos económicos que realizan intervenciones, sin tomar en cuenta el carácter histórico, tipológico y estilístico, y que les producen alteraciones irreversibles.

Esta zona está vinculada con la historia fundacional de Buenos Aires; es aquí donde la sociedad se asentó y tomó como epicentro de las decisiones políticas, económicas y culturales que le dan origen.

## LA HISTORIA Y LA ARQUITECTURA

El período 1880-1914 es el de nuestra formación como nación y nuestro desarrollo como país; una gran parte de nuestro patrimonio arquitectónico data de esa época. En ese período se dieron las fases iniciales del crecimiento vertiginoso de nuestra principales ciudades, y por ende la construcción de la mayor parte de los edificios públicos del país, sumado a la fiebre constructora del sector privado, y el alza del valor de la tierra urbana. Se caracterizó por la adopción de las formas más características de la cultura europea, sobre todo francesa, inglesa, italiana y alemana, lo que desembocó en lo que fue unificado en la llamada arquitectura ecléctica.

Hacia fines de siglo quedaron definidos, según los distintos niveles sociales y económicos, las distintas tipologías de vivienda:

- grandes residencias –palacios- imitando los hoteles particulares de Francia, con fuerte presencia del estilo borbónico: actual embajada de Francia (Pablo Pater), Nunciatura de Buenos Aires (Eduardo Le Monnier)
- El petit hotel, que reemplaza a la casa de patios, cuya fachada se presta a todas las variantes del eclecticismo: obras de Alejandro Christophersen, Carlos Nordman
- Las casas de renta, requeridas por las nuevas condiciones de vida urbana, y que fueron desde las formas académicas hasta las antiacadémicas.
- Las casas de patios, permanecieron en los barrios
- Los conventillos, creación donde la planificación era inexistente
- Las residencias suburbanas y campestres: villas ubicadas en medio de parques, inspiradas en formas palladianas, y estancias, donde hizo su aparición el romanticismo medievalista, con castillos y capillas levantados en el medio del campo.
- Viviendas obreras: las primeras expresiones fueron las destinadas al personal de los ferrocarriles, con tipologías trasplantadas de modelos ingleses.

Esta nueva arquitectura alejada del colonialismo, por su concepción de influencia italiana y francesa, no podía llevarse a cabo con los medios locales, sobre todo en cuanto a técnicas de ejecución se refiere.

La mano de obra en todo el país, como también la fabricación de materiales, no respondía a la exigencia ni a los cánones definidos por aquella planificación europea. Se producían localmente solo los materiales de base: cales, cementos, ladrillos, ciertos mosaicos o mármoles, aunque a veces se importaban hasta los ladrillos.

Recién en 1870/1890 se instalan las primeras fundiciones.

No se producía en el país material sanitario o piedras de grandes dimensiones, ni la Pizarra o chapas de Zinc (utilizada para recubrimiento de galpones en el campo). Poco a poco la Pizarra, reemplazaría la teja colonial.

Los arquitectos e ingenieros en su mayoría italianos, franceses, ingleses o alemanes se concentraban allí donde se realizaban las grandes obras, Buenos Aires, Rosario, Córdoba.

Los albañiles en su mayoría italianos, se ocupaban de las decoraciones más simples. Otras de mayor envergadura eran importadas o tratadas por escultores extranjeros que residían temporalmente en el país. .

También los muebles eran realizados a medida para el edificio al que estaban destinados.

En lo que se refiere a los elementos decorativos “molduras y ornamentaciones eran de yeso vaciado en moldes fuera de obra,...se vendían ya listas para su colocación...”

Todos estos elementos aunque importados, necesitaban operarios hábiles para su colocación.

Parecía existir, en los gustos de aquella época, un rechazo profundo a lo despojado, lo simple con poca ornamentación. Los edificios se cubrían con decoraciones en toda su fachada y sus interiores se saturaban con muebles y objetos.

“La arquitectura era un “ensemble” de construcción más decoración.

## UN PAISAJE DE CÚPULAS EN EL CIELO DE BUENOS AIRES



**Vista desde Florida y Diagonal Norte, en 1931. A lo lejos se distingue el edificio de Belgrano y Chacabuco**

Casi todas las cúpulas de Buenos Aires se concentran en la Avda de Mayo y sus alrededores. Los edificios que allí se construyeron culminaban en estilizadas cúpulas, típicas de principios de 1900, que se utilizaban en esa época como una manera de valorizar las propiedades. Primero las hubo sólo en las esquinas, luego proliferaron por doquier



**Vista del coronamiento y la cúpula**



**Detalle donde se aprecia el material cerámico de la cubierta**

# ESTADO DE CONSERVACION

## FACHADA

Revestimiento de símil piedra, característico de la arquitectura de nuestras ciudades, traído por los constructores inmigrantes, que buscaban imitar la piedra utilizada en Europa. Se utilizó como revoque de muros, balaustres, guardapolvos, antepechos, y cornisas; está conformado por un aglomerante y un agregado de inerte, que le otorgan textura y color característico, y que junto con la particularidad de su aplicación, lo asimilan a un descubrimiento pétreo, pero con personalidad propia.

La fachada presenta deterioros propios del paso del tiempo, poco mantenimiento e intervenciones inadecuadas que la afectan.

La superficie total presenta depósitos superficiales de diversa naturaleza: guano de palomas, crostas negras, hollín, etc. importantes por su ubicación, y con adherencia al sustrato.

En los sectores donde la humedad es mayor se detecta la presencia de microorganismos, que conforman una pátina biológica adherida y crecimiento de vegetación que aumentan el riesgo de degradación del material.

Se pudo detectar, también, faltantes importantes, tanto sea por intervenciones particulares (equipos de aire acondicionado, tirajes de calefones), como así por el retiro de elementos premoldeados por seguridad de los transeúntes.

Hay sectores en donde se ven desprendimientos totales del material de símil piedra, con armadura expuesta, esto se debe a la falta de estanqueidad de los balcones de libre escurrimiento, ya sea por el agua constante (riego de plantas) o por la lluvia, falta de sellado entre las uniones de los umbrales con las carpinterías y que perjudica a los elementos estructurales constitutivos; así se inicia el proceso de corrosión en la armadura y expandido de la misma, produciendo fracturas y fisuras en los premoldeados y disgregación en los revoques con pérdida de adherencia con el material de soporte. Falta importante cantidad de premoldeados.

En cuanto a las cornisas, aleros, salientes y frontis encontraron partes flojas de material de revestimiento símil piedra, fisuras y grietas que producen pérdida de estanqueidad y microorganismos producidos por el guano, hollín, líquenes.

## NIVEL AZOTEA

Remate 7º piso, azotea sobre Belgrano: faltante de premoldeados, intervenciones anteriores incorrectas: ladrillos huecos y revoques realizados con material distinto del original



## DETALLES



Vanos ovalados (3) en azotea: (sobre ambos frentes) intervención anterior con material distinto del original; manchas de óxido; corrosión en herrería

Detalle tomado a través de vano ovalado, hacia la Avda. Belgrano.  
Anclajes de hierro al descubierto; ingreso de agua; desprendimiento de material de revestimiento símil piedra.



Detalle: faltante de premoldeado, y material de revestimiento símil piedra. Armaduras expuestas y en avanzado estado de corrosión. Pérdida de estanqueidad.



Sobre Avda. Belgrano



Sobre Chacabuco

Desprendimiento de  
premoldeados (posible  
fecha de construcción)  
Elementos Hierros de  
anclaje expuestos y  
oxidados.

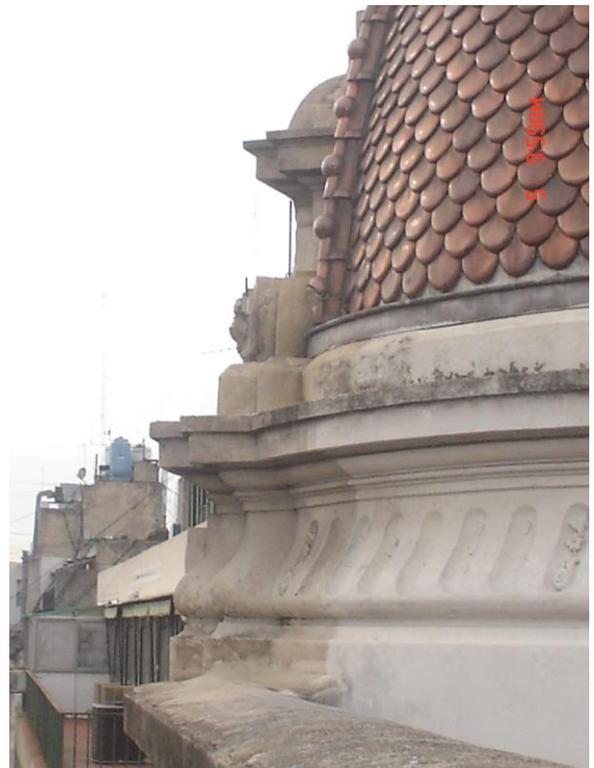


## CUPULA



## DETALLES

Se observan manchas de óxido en revoque  
simil piedra del cupulín y ornamentación;  
anclajes metálicos oxidados.  
En su base se observan faltantes en  
revestimiento símil piedra y premoldeados.  
No se detectan faltantes de piezas  
cerámicas de la cubierta



## BALCONES



En su mayoría presentan importantes faltantes en las piezas del revestimiento de piso original; pérdida de estanqueidad por ausencia de aislamiento hidrófuga, lo que provoca la filtración de agua al interior de la estructura, con la consiguiente oxidación de sus anclajes de hierro, expansión de los mismos, figuración, rotura y caída de fragmentos de material del revestimiento símil piedra y de los premoldeados.



Balcón 5º piso sobre Chacabuco: anclajes de baranda y estructura metálica a la vista y oxidados; desprendimiento de material; faltantes de revestimiento de piso.

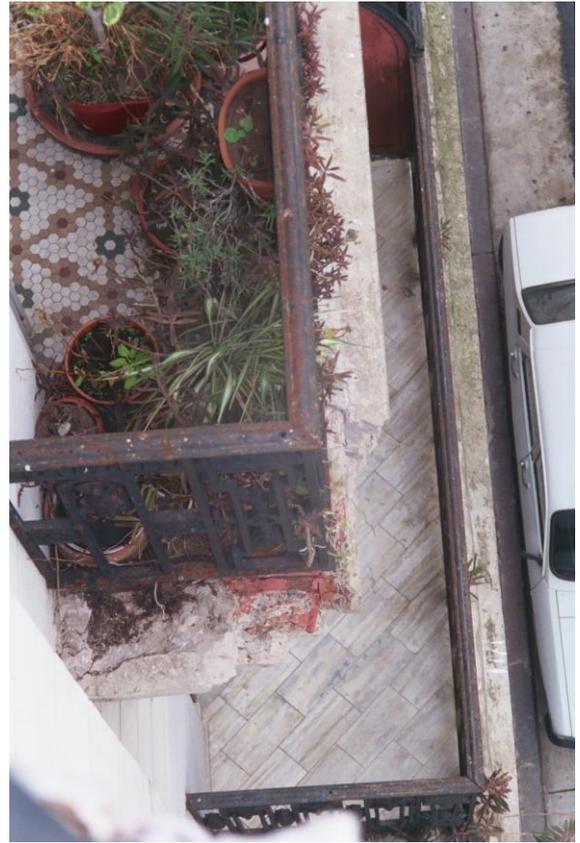


Falta de material de junta entre piso y umbral de madera

Desprendimiento de material de soporte y premoldeados; anclajes a la vista y oxidados.



Exceso de macetas; ingreso de agua permanente; aislamiento hidrófuga inexistente; revestimiento de piso deteriorado y con piezas faltantes.



Vegetación; pátina biológica



Faltantes. Partes flojas .Anclajes de hierro expuestos y oxidados. Pérdida de estanqueidad. Microorganismos y depósitos de distinta naturaleza.



Balcón del 6º piso sobre Av. Belgrano: balaustres rotos o agrietados, por oxidación de los hierros interiores. Intervención inadecuada en sus puntos de unión con la baranda.



Insertos metálicos de diferente tipo, en el revestimiento símil piedra.

## PLANTA BAJA



Insertos no originales en revestimiento símil piedra; graffiti; intervención anterior: pintura sobre símil piedra.  
Verificar basamento de granito



Mármol del peldaño: manchas de humedad; reparaciones incorrectas

En la Planta baja se pueden observar los siguientes elementos:

- Revestimiento inadecuado que cubre el revoque original.
- Los carteles y marquesinas de los locales existentes, no se corresponden con el lenguaje del edificio, interrumpiendo la lectura como parte de una unidad edilicia.
- Elementos embutidos que no respetan el diseño original de la fachada
- intervenciones realizadas en la pinturería (sobre la calle Chacabuco) , que no respetan el diseño original, en cuanto a aberturas y colores
- El granito del basamento se encuentra con manchas, y requiere una limpieza.
- Grafittis inscriptos sobre el revestimiento de símil piedra.
- Ubicación errónea de los equipos de aire acondicionado de los locales.



Marquesina del locutorio  
.Encuentro con el símil piedra,  
intervención incorrecta.



Los carteles y marquesina de la ferretería, sobre la calle Chacabuco presenta colores y diseño que no respetan la originalidad del edificio .Posee también vanos obturados con mampostería.



Se puede observar la marquesina del locutorio que ocupa la ochava de Belgrano y Chacabuco, el cartel altera notablemente la armonía del lenguaje arquitectónico.



Vista general de la ochava , en donde se puede observar lo especificado anteriormente. Se recomienda el retiro de los carteles y marquesina buscando llegar a la uniformidad del edificio respetando diseño original.

# PROPUESTA DE INTERVENCION

**Esta propuesta se basa en un criterio de conservación. Por lo cual, consideramos prioritario detener las causas del deterioro: evitar el ingreso de agua y lograr la estanqueidad total. Para esto se considera necesario encarar primero el tratamiento de los balcones.**

**Como se ha explicado anteriormente, el ingreso de agua a través de los mismos es la principal causa de las patologías en los demás componentes.**

**Una vez realizadas estas tareas se puede considerar la realización de las restantes**

Se retirarán las intervenciones anteriores que no se hayan realizado con materiales similares a los originales y con un criterio de restauración.

Relevamiento de la superficie: se realizará un mapeo y un registro fotográfico de todo el estado de conservación de la fachada.

- **Balcones:**

Sellado de Juntas: se propone un relevamiento exhaustivo de todos los balcones para así verificar el estado de los mismos. Una vez detectadas todas las patologías, se realizará un sellado de juntas para impedir el ingreso de agua (umbrales y carpinterías) Se reempastarán y se impermeabilizará con Sika-Guard transparente.

Deberán repararse y tratarse todos los elementos estructurales de las barandas, y reponer las piezas faltantes. (similares a las originales)

Los hierros expuestos se limpiarán mecánicamente para eliminar óxido de la superficie, una vez limpios se aplica la capa de protección con Armatec de Sika que protege y evita la nueva oxidación y actúa como puente de adherencia.

- **Cornisas**

Se tratarán todas las cornisas, aleros, salientes y frontis. Se retirarán las partes flojas. Se revisarán todas las grietas y fisuras y se sellarán. Consolidación.

En caso de que existan fisuras y grietas muy abiertas, estas serán tratadas retirando previamente el material flojo existente, cuidando de no golpear las partes de material firme. Luego se colocará sellador y finalmente se reparará la zona con revoque similar al original.

Ejecutar carpetas de símil piedra mejorando las pendientes, reconstrucción de capa hidrófuga superior.

- **Premoldeados y ornamentos**

Preconsolidación: Será necesario realizar una consolidación y tratamiento.

Se controlarán uno por uno los premoldeados para verificar el anclaje al soporte.

Se consolidará aquellas partes en las cuales existan fisuras que puedan provocar con el tiempo el desprendimiento del material. Según el caso se utilizará epoxi en pasta o inyectable, primal y vehículo sólido. Se fijará con pernos inoxidables y se tratarán los hierros expuestos.

Luego se realizará un sellado con símil piedra.

- Elementos faltantes (cornisas molduras y otros)

Se procede a reconstruir las partes faltantes con el material símil al original, en composición, granulometría y color.

Se ejecutarán moldes con los elementos existentes, y se recolocarán.

**En todos los casos, los revoques de reposición se realizarán siguiendo las características de los existentes (composición, textura y color), para lo cual se recomienda realizar un análisis de laboratorio INTI o similar, a partir de la toma de muestras de los componentes originales.**

## **Criterios Generales**

La intervención propuesta respeta cartas y tratados Internacionales de restauración y sostiene conceptos de mínima intervención, reversibilidad en los trabajos y respeto del entorno, devolviendo al edificio su esplendor en formas y técnicas pero también, acatando el paso del tiempo.

Los trabajos deberán ser realizados por personal especializado, y con la utilización de herramientas y materiales adecuados para cada tarea.

El proyecto de intervención y la dirección de obra se deben encomendar a profesionales idóneos, especializados en este tipo de trabajos.

Es conveniente la preparación de un informe final de la intervención y de un manual de mantenimiento para la correcta ejecución de las tareas que aseguren la mayor duración a los trabajos realizados.

## **Recomendación para el tratamiento de los frentes de los locales comerciales de la planta baja**

Sugerimos el retiro de los carteles y marquesinas para ser reemplazados por otros de dimensiones, y diseño que se correspondan con el lenguaje original.. La colocación de éstos no debe deteriorar las molduras o el revestimiento original cuidando que permanezca en buen estado. Retirar también, los elementos que se encuentren embudidos y el revestimiento del locutorio, y así despejar el revoque símil piedra original que se deberá tratar como al conjunto total, en cuanto a reparaciones y limpieza.

Los equipos de aire acondicionado deterioran el lenguaje original de la fachada, por lo cual recomendamos realizar una reinstalación a través de los patios de aire y luz

Estas modificaciones exceden los alcances del presente informe, y requieren un proceso de negociación entre los propietarios, los locatarios de los locales y el gobierno de la ciudad.

La catalogación del edificio sería una medida deseable, siempre y cuando redundara en un incentivo económico significativo para los propietarios.

## **Antecedentes**

El edificio que nos ocupa fue objeto de un asesoramiento realizado por el programa San Telmo – Monserrat, en junio de 2000.

En el informe mencionado, que firma la arquitecta María Rosa Martínez, se recomienda la catalogación del mismo.

Asimismo destacamos que el edificio se menciona en varias publicaciones, que destacan sus valores y particularidades:

- Construcción Moderna. Publicación consultada en la biblioteca de la Sociedad central de arquitectos
- Goldemberg Jorge, Eclecticismo y modernidad en Buenos Aires. UBA. FADU 1985
- San Telmo y Monserrat. Casco Histórico de las Ciudad de Buenos Aires. Secretaría de Cultura. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

## **RESUMEN DEL PROYECTO**

Entendemos que el edificio de referencia posee características singulares que hacen a la historia de Montserrat y de la ciudad de Buenos Aires.

Dejar pasar el tiempo y perder o degradar este Patrimonio sería perjudicial para las generaciones venideras.

Los edificios y sitios más valiosos, especialmente en Buenos Aires, se encuentran en grave riesgo de perder su integridad y autenticidad patrimonial.

Con esta intervención deseamos poner en valor un edificio que debería ser rescatado.

Solicitamos al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, y su secretaría de Cultura, asistencia económica y técnica para poder realizar este trabajo y comenzar a tomar conciencia de lo que podríamos perder.

El subsidio solicitado se aplicará a la puesta en valor de la fachada, descrita en la propuesta de intervención que se adjunta.