

DESARROLLO SUSTENTABLE DEL PATRIMONIO RURAL

El turismo en las estancias bonaerenses



Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente
Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires

El Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente fue creado por Resolución CIC No. 9026 del 1 de junio de 1991, agrupando al personal científico cuyas líneas de trabajo se orientan hacia el estudio, planificación y conformación del sustento físico del ambiente.

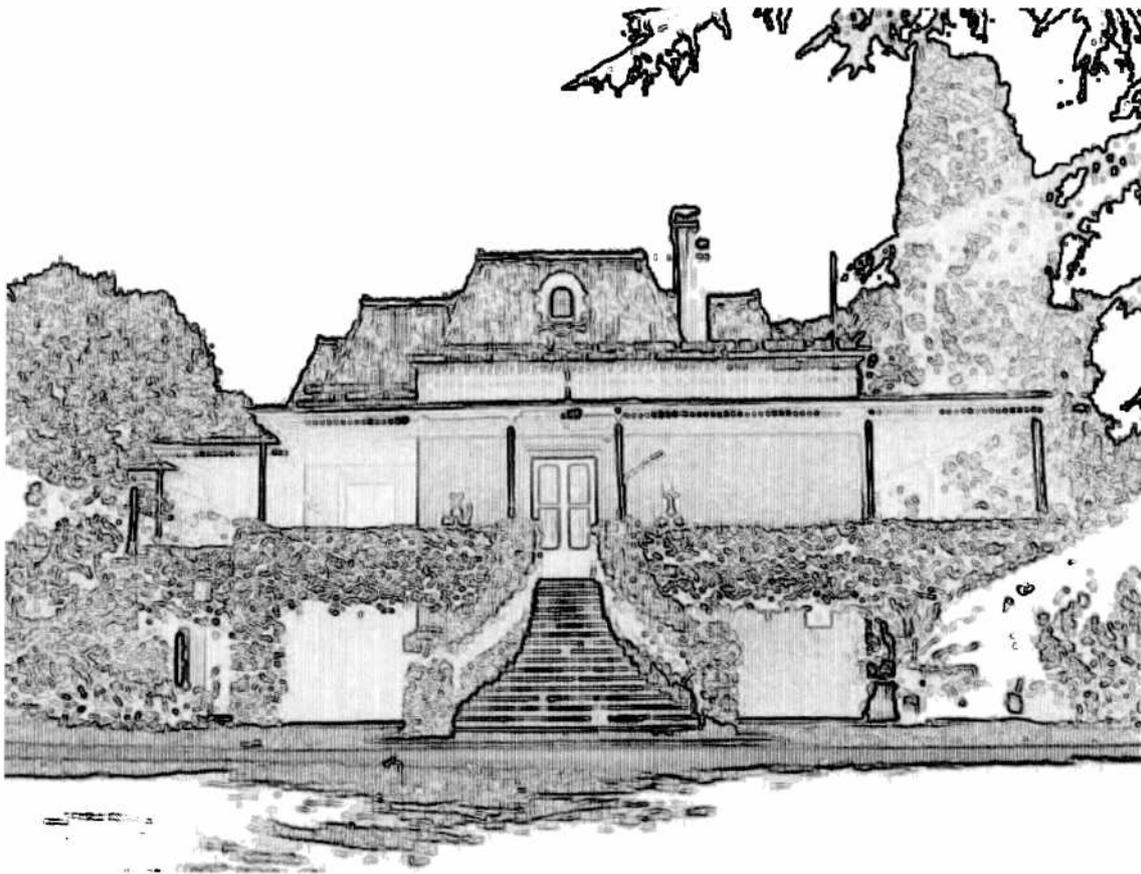
Entre las líneas de trabajo actualmente en desarrollo pueden ser mencionadas:

- El patrimonio de la Provincia de Buenos Aires y su preservación: aspectos urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos; costos de mantenimiento, operación y rehabilitación.
- El sector de la construcción en la Provincia de Buenos Aires: aspectos tecnológicos, de habitabilidad, ambientales y económicos.
- Fluidodinámica ambiental (por convenio con la Facultad de Ingeniería de la UNLP).

Además de los trabajos de investigación propios del Laboratorio, el LINTA presta servicios a terceros en su especialidad y desarrolla diversas tareas de transferencia, entre las que merecen citarse sus publicaciones, la organización de reuniones científicas y las actividades docentes de sus miembros.

DESARROLLO SUSTENTABLE DEL PATRIMONIO RURAL

El turismo en las estancias bonaerenses



LABORATORIO DE INVESTIGACIONES DEL TERRITORIO Y EL AMBIENTE

Camino Centenario y 506 -1897- M. B. Gonnet

Tel.Fax: 0221 471 1726 - e-mail: ciclinta@gba.gov.ar

Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires

Año 2002

La presente publicación, así como el proyecto de investigación que le dió origen, han sido financiados por la Agencia Nacional de Promoción Científica y Tecnológica y la Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires (PICT '98 N° 13-4900).

I.S.B.N. 987-98485-7-8

Queda hecho el depósito que establece la Ley N° 11.723

Queda prohibida su reproducción total o parcial sin previa autorización del autor

Impreso en: entrecomillas s.r.l. - 6 esq. 42 N° 502/506 - (1900) La Plata

e-mail: info@entrecomillas.com.ar / www.entrecomillas.com.ar - Junio de 2002

DESARROLLO SUSTENTABLE DEL PATRIMONIO RURAL
El turismo en las estancias bonaerenses

Investigadora responsable: Arq. Beatriz C. Amarilla

Investigadores: Arq. Mabel I. Contín
Arq. Alfredo L. Conti

Profesionales y técnicos de Apoyo: Arq. Graciela A. Molinari
Arq. Renaldo Coletti
Srta. Lorena Fernández

Becarios: Arq. Paula Armendáriz
Arq. Graciana Basla
Arq. Ma. Lorena Bibiloni
Lic. Claudia Carut
Arq. Romina Cingari
Arq. Ma. José Falcioni
Srta. Virginia Meroni
Arq. Cecilia Pascual
Lic. Mariana Relli
Lic. Antonia Sbattella
Srta. Mónica Wagner

Asesores del proyecto Dr. Horacio Burbridge
Dr. Jorge Carrera
Lic. Ana Martín
Arq. Carlos Moreno
Arq. Julio Morosi
Dr. Rodolfo Raffino
Ing. Carlos Thays
Ing. Luis Traversa

Gráfica y diagramación: Arq. Graciela A. Molinari

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	9
1. DESARROLLO SUSTENTABLE Y PATRIMONIO CULTURAL	13
1.1. NOCIONES ACERCA DE LA SUSTENTABILIDAD	13
1.2. EL CONCEPTO DE PATRIMONIO CULTURAL	14
1.3. PATRIMONIO CULTURAL Y DESARROLLO SUSTENTABLE	16
1.4. PATRIMONIO Y PAISAJES CULTURALES	17
1.4.1. Preservación y protección. Principales problemas	20
1.4.2. La autenticidad	21
2. EL PATRIMONIO CULTURAL COMO OBJETO DE UNA ACTIVIDAD TURÍSTICA SUSTENTABLE	23
2.1. TURISMO: MARCO TEÓRICO	23
2.2. TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE	26
2.3. NUEVAS FORMAS DE TURISMO	28
2.3.1. El turismo cultural	28
2.3.1.1. Patrimonio cultural y turismo	
2.3.1.2. Planificación del turismo rural	
2.3.2. El turismo rural	32
2.3.2.1. Características	
2.3.2.2. La estancia argentina	
2.3.2.3. Panorama del turismo rural en Argentina	
3. LA VALORACIÓN ECONÓMICA DEL PATRIMONIO CULTURAL	35
3.1. INTRODUCCIÓN DE LA VARIABLE ECONÓMICA	35
3.2. EL PATRIMONIO CULTURAL COMO "BIEN MERITORIO"	36
3.3. COSTOS Y BENEFICIOS DE LA CONSERVACIÓN	36
3.4. VALORES DE USO Y DE NO USO	37
3.5. TIPOLOGÍAS DE MEDICIÓN	38
3.6. LA VALORACIÓN ECONÓMICA DE INTANGIBLES EN EL PATRIMONIO RURAL	38
3.6.1. Patrimonio cultural construido: métodos de valoración	38
3.6.2. El método de los precios hedónicos (PMH)	44
3.6.3. Aplicación del PMH a la oferta turística bonaerense	45
3.6.3.1. Aplicación del modelo	
3.6.3.2. Estimación de Ps como precio del "día de campo" (visita sin pernocte)	
3.6.3.3. Estimación de Ps como precio del alojamiento diario	
4. ESTUDIO METODOLÓGICO DE UN CASO: LA ESTANCIA "LUIS CHICO"	53
4.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA	53
4.1.1. Características geográficas generales	53
4.1.2. Los partidos de Magdalena y Punta Indio	55
4.2. RESEÑA HISTÓRICA Y CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	59
4.2.1. El paisaje pampeano	59
4.2.2. La construcción del territorio	60
4.2.3. El Rincón de Noarío	61
4.3. INVENTARIO DEL PATRIMONIO	65
4.3.1. Consideraciones teóricas	65
4.3.2. Sistema propuesto para el inventario	65
4.3.2.1. Niveles de profundización y escalas de registro	
4.3.2.2. Adecuación del sistema al caso de estudio	

4.3.3. Consideraciones particulares sobre el inventario del patrimonio paisajístico	74
4.3.3.1. Los sistemas de inventario	
4.3.3.2. Método de estudio y análisis	
4.3.4. Patrimonio arquitectónico	77
4.3.5. Patrimonio paisajístico	90
4.3.5.1. Características paisajísticas del área	
4.3.5.2. Descripción del parque	
4.3.5.3. Elementos componentes	
4.3.5.4. El registro del material vegetal	
4.3.5.5. Presencia de la fauna	
4.3.6. Conclusiones. Diagnóstico de situación	100
4.3.6.1. Patrimonio arquitectónico	
4.3.6.2. Patrimonio paisajístico	
4.3.6.3. Vegetación	
4.3.7. Fortalezas y debilidades del caso de estudio	103
5. PROPUESTA: USO SUSTENTABLE DEL PATRIMONIO DE LA ESTANCIA	105
5.1. PAUTAS GENERALES	105
5.2. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	105
5.3. ZONIFICACIÓN	106
5.4. ACTIVIDADES PROPUESTAS	108
5.5. PROPUESTA DE REHABILITACIÓN	110
5.5.1. Patrimonio arquitectónico	110
5.5.2. Patrimonio paisajístico	111
5.6. ETAPAS DE INTERVENCIÓN	112
5.7. ESTIMACIÓN DE COSTOS	113
5.7.1. Patrimonio arquitectónico	113
5.7.2. Patrimonio paisajístico	115
5.8. EVALUACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	116
5.8.1. Aspectos conceptuales	116
5.8.2. Tipos de beneficios y costos	117
5.8.3. Métodos de evaluación de proyectos aplicados a la conservación	120
5.8.4. Análisis financiero	121
5.8.5. Aproximación a la evaluación del proyecto de inversión	122
5.8.5.1. Supuestos e hipótesis	
5.8.5.2. Resultados obtenidos: análisis financiero (VAN y TIR)	
6. SÍNTESIS Y CONCLUSIONES	133
7. BIBLIOGRAFIA	137
ANEXOS	141
Informes de ASESORES	199

La presente publicación contiene los resultados del proyecto de investigación "Desarrollo sustentable del patrimonio rural. El turismo en las estancias bonaerenses". El mismo se ha desarrollado gracias al financiamiento otorgado por la Agencia Nacional de Promoción Científica y Tecnológica y la Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires (PICT '98 N° 13-4900).

Deseamos agradecer, en primer lugar, la valiosa participación de los prestigiosos profesionales y académicos que han actuado como asesores del proyecto: Dr. Horacio Burbridge, Dr. Jorge Carrera, Lic. Ana Martín, Arq. Carlos Moreno, Arq. Julio Morosi, Dr. Rodolfo Raffino, Ing. Carlos Thays e Ing. Luis Traversa. En este sentido, deseamos puntualizar que las aplicaciones econométricas del capítulo 3 (punto 3.6.3.), así como la evaluación del proyecto de inversión (punto 5.8.), han sido elaboradas por el Dr. Jorge Carrera y la Lic. Antonia Sbattella (Profesor Titular y docente, respectivamente, de la Facultad de Ciencias Económicas de la UNLP). Por su parte, el punto 4.3.6.3. fue redactado por el Ing. Carlos Thays (h). Los detalles de carpinterías de la Figura 12 y la sección transversal de la Figura 14, fueron realizados por el Arq. Carlos Moreno.

Extendemos nuestro reconocimiento a la Ing. María Luisa Shaw de Piqué y al Sr. Esteban Wocca, del establecimiento Luis Chico, por su invalorable apoyo y colaboración durante el trabajo de campo. Asimismo, agradecemos la gentileza del Lic. Flavio Moschione, quien nos proporcionó el listado de fauna del Parque Costero del Sur.

INTRODUCCIÓN

Julio A Morosi *

La recreación como el ambiente y el patrimonio natural y cultural, que el mismo atesora, son fenómenos multifacéticos de la mayor importancia en el mundo actual. El ambiente y sus recursos brindan tanto las oportunidades como las restricciones para el fenómeno recreación. Este último, en particular cuando se manifiesta como actividad turística, impone a su vez sus propias condiciones. Estas se manifiestan de diversos modos: a través del grado de disfrute o consumo de los recursos, o como medio impulsor del desarrollo individual o de una comunidad, en razón de los costos y beneficios financieros que produce, o también mediante la presión de la demanda que origina y que obliga a una respuesta política o de planeamiento.

Sin embargo, esa ya compleja relación se complica aún más puesto que, desde décadas atrás, el mundo se encuentra inmerso en la maraña creada por una concepción mecánico-determinista que, surgida de la revolución científica del Renacimiento, ha conducido lenta e inexorablemente hacia la revolución industrial y hacia la revolución tecnológica. Hoy ese largo proceso presenta signos claros de hallarse frente a una seria crisis.

Los principios que guiaron aquella nueva concepción, que partió del Renacimiento tanto como de los que inspiraron y se vincularon a la reforma y la contrarreforma del mundo cristiano, pueden resumirse, como lo ha hecho en 1986 Georg von Wright en su libro "La Ciencia y la Razón", en:

- *Un nuevo concepto de la naturaleza.*

El ser humano se convierte en el amo de la naturaleza. Esta deja de ser el sujeto y se torna en el objeto.

- *Una nueva relación entre el todo y las partes.*

El todo pasa a ser entendido a través de sus partes y no inversamente. Ello implica el abandono de toda posición finalista o teleológica. En consecuencia esta actitud conduce inexorablemente al desarrollo de los métodos científicos de análisis y síntesis, así como a una nueva concepción fragmentaria de la naturaleza y de la vida. En resumen, a una especialización entre las distintas ramas del conocimiento.

- *Una nueva actitud frente a la naturaleza.*

La aceptación de las premisas previas lleva, por otra parte, a la introducción del método inductivo, a la adopción del experimento y al estudio de las relaciones causales, como propusiera Lord Bacon a comienzos del siglo XVII. Todo ello implica, la aceptación de la posibilidad de manipular la naturaleza.

Estos nuevos principios generan, una vez admitidos y aplicados, la apertura de un camino que lleva irremediamente hacia un desarrollo tecnológico irrestricto e ilimitado. En palabras del famoso profesor de Cambridge Wittgenstein, citadas por von Wright en su libro "El mito del progreso": "... Nuestra civilización está caracterizada por la palabra progreso. El progreso es su forma. Su actividad consiste en la construcción de una estructura que permanentemente se va haciendo más y más complicada...".

Ello hace que, a medida que la ciencia avanza, se especialicen los conocimientos, en un todo de acuerdo con la vulgar expresión de que un científico es quien "sabe más y más de menos y menos". La visión de cada uno se hace parcial y ese tipo de visión se convierte en merística (de meros: parte, en griego). La realidad y sus complejos problemas se ven así en forma fragmentaria y su solución se hace, muchas veces, poco menos que imposible desde el enfoque individual de cada uno de los especialistas.

Se impone pues la necesidad de introducir una visión holística (de holos: todo en griego), ya que la suma de las partes no revela el todo en su plenitud. El todo es mucho más que la suma de las partes.

Debemos recordar que a fines del siglo XVIII y en vísperas de la gran revolución tecnológica,

* Arquitecto - Ingeniero Civil - Investigador Superior CIC - Director LINTA

habiéndose perdido ya una visión finalista y abarcativa de la realidad, el marqués de Condorcet enunció, en medio de las turbulencias del terror de la Revolución Francesa, su filosofía del progreso continuo. Lo hizo en su célebre "Esquema de un cuadro histórico del progreso del espíritu humano" (1799), en el que señala que "todo avance científico será un beneficio para la humanidad", aunque expresa a continuación la necesidad de asumir un fuerte compromiso para con las generaciones futuras, a través de no dilapidar los recursos de que la naturaleza nos ha provisto.

Esa filosofía del progreso fue retomada a lo largo del siglo XIX por Comte, Taine y Renan en Francia y por Stuart Mill y Spencer en Inglaterra y dominó la corriente que se llamó positivismo. El propio Comte advirtió certeramente que la acumulación de los avances del conocimiento adquiere un valor instrumental que va más allá del proceso acumulativo en sí mismo, lo que tradujo en la sentencia "Saber para prever para poder". Se ponían así de manifiesto los objetivos tecnológicos del conocimiento, si con tecnología significamos innovaciones basadas en la ciencia al servicio del ser humano.

Los europeos, inspirados por ese credo sobre-optimista, se embarcaron una cruzada colonizadora, motivada, según se decía, en la necesidad de llevar a todo el globo, África, América, Asia y Australia, la influencia civilizadora de los avances culturales, comerciales y religiosos acumulados en el Viejo Mundo.

Como sabemos esos intentos se desnaturalizaron desde un comienzo y concluyeron con las catástrofes de la primera y la segunda guerra mundial. La enorme acumulación de avances del conocimiento no trajo los beneficios que Condorcet esperaba. Además, los avances de la ciencia y la tecnología condujeron a que el progreso se canalizara en forma casi excluyente hacia las distintas modalidades de la producción industrial y masiva. La consecuencia ha sido la contaminación y degradación el medio físico en un grado y en una extensión nunca experimentados antes.

Pero no sólo las plantas industriales son las culpables y las responsables de esas peligrosas consecuencias. Formas paralelas de concentración e intensificación de actividades, en pos de la llamada filosofía del progreso, han aportado sus importantes contribuciones. En primer término las industrias de servicios o secundarias. Entre ellas se destaca la denominada industria del turismo masivo, que ha deteriorado y transformado paisajes y lugares de gran valor patrimonial. Por otro lado y, en relación al tema que hoy nos interesa, las nuevas formas de la explotación rural tecnificada también han incidido en forma sumamente negativa sobre el sensible patrimonio rural.

La suma de esas tendencias nos conduce, además, a otros fenómenos muy preocupantes: el veloz crecimiento de la población mundial y el doblemente veloz del aumento de la población urbana, fenómeno este al que nosotros no escapamos. Como se señalara en la Conferencia Global sobre el Futuro Urbano, Urban 21, realizada en Berlín el año último bajo los auspicios de Naciones Unidas, Argentina y Uruguay se cuentan, aunque con muy poca frecuencia lo advertimos, entre los países que encabezan el índice de urbanización en el mundo, con más de un 80 por ciento de habitantes urbanos.

Este fenómeno es reforzado por las nuevas técnicas de explotación del agro, todo lo que ha producido en nuestro país un verdadero vaciamiento del patrimonio rural. Este se ve amenazado por el gradual abandono y por la desaparición, ya que aquellas nuevas formas de explotación eficientistas no toman en consideración los valores ostentados por dicho patrimonio, al tiempo que el campo se ve despoblado en razón de la irresistible atracción ejercida por las ciudades.

Esas formas de ruptura del equilibrio ecológico, que adquieren distinta extensión, gravedad y características, pero que afectan a todos los ecosistemas y sus componentes, se han convertido en una amenaza global. Tras los primeros gritos de alarma, como los del Club de Roma, esa amenaza comenzó a ser estudiada y evaluada con intensidad en las dos últimas décadas del siglo que acaba de concluir. Dada su gravedad y su carácter global fue creando preocupación en forma creciente, al advertirse que muchas de sus manifestaciones, como el efecto invernadero o el proceso de desertificación, amenazan no sólo el bienestar sino la existencia misma de la vida en nuestro planeta.

A partir de esa preocupación se comenzó a idear estrategias que permitiesen recuperar el control de estos fenómenos negativos. Así, en 1987, el informe Brundtland introdujo un concepto que se venía madurando, el "desarrollo *sustentable*", definido como aquel que es capaz de satisfacer las necesidades del presente sin comprometer las del futuro. Como sabemos ello implica minimizar el consumo de los recursos naturales y el daño al ambiente, así como moderar el nivel de consumo, en especial de las fuentes de energía. De tal manera se tenderá a restablecer el equilibrio perdido en un nuevo nivel y a preservar así los recursos para beneficio de nuestros descendientes.

Sin embargo, es necesario advertir que el concepto de "desarrollo *sustentable*" contiene en sí mismo una vertiente contradictoria, que ha suscitado mucha discusión. Puesto que el desarrollo continúa, ello implica nuevas demandas sobre el ambiente y, aunque ellas sean razonables y compatibles con la capacidad del entorno para recibir las, estarán siempre presentes y ante cualquier desliz romperán el nuevo estado de equilibrio. Por otra parte resta la duda de cómo y quien determina cuales son las necesidades del presente que no comprometen las del futuro.

Si esta es la situación general, mucho más sensible aún es el caso particular de los bienes culturales que componen el delicado patrimonio que define la identidad de un lugar o de un momento en la vida de los pueblos. Ellos constituyen sólo una fracción de los recursos con que cuenta cada generación de una sociedad determinada, pero ellos son, para esa generación, tan representativos y valiosos que se los elige como los que deben ser protegidos y rescatados a todo precio, para que puedan ser compartidos y disfrutados por dicha generación y por las que le sucedan.

Como el preservar el patrimonio cultural exige complejas acciones, entre las que se destacan una larga formación educativa y concientizadora de la población en general y la realización de ingentes inversiones, es necesario hallar un equilibrio que, en general, es de determinación extremadamente difícil. A "*No hay futuro sin pasado*" se contraponen "*El futuro se hace hoy*", lo que revela que se trata de un equilibrio entre diferentes generaciones que, obviamente, responden a distintas circunstancias y condiciones.

En el caso del patrimonio rural, que en esta circunstancia es el que nos ocupa, el problema no es más sencillo. Hoy es muy importante el patrimonio rural bonaerense, contenido en las estancias que atesoran valiosos edificios, refinados jardines y parques, así como bellos paisajes. Unos y otros son el producto en el tiempo de la actividad desarrollada a partir de las instalaciones utilitarias (puestos, galpones, corrales, etc.). A través de estas últimas, que generalmente olvidamos que son parte esencial del patrimonio, se generaron los recursos para crear las primeras. Ellas caracterizaron una época y una estructura del país, permitiendo el desarrollo y moldeando a lo largo de cuatro siglos el paisaje que hoy conocemos. Ellas fueron las que crearon este elemento simbólico de la identidad bonaerense.

Las acuciantes demandas creadas por la necesidad de su mantenimiento y operación, que ya no pueden ser satisfechas en razón de la merma en los márgenes de rendimiento de la actividad agraria, han inducido a una progresiva y espontánea apertura de esos establecimientos rurales al público. En oportunidades ello se produce sin un plan claro que lo sustente y sin un estudio económico serio que lo justifique. Se trata sólo de una primaria reacción directa a las demandas recreativas de los pobladores de los grandes centros urbanos cada vez más congestionados.

Es pues importantísimo un estudio profundo, por una parte, de las demandas que plantea esa nueva modalidad turística, sus características y su potencial y, por otra, la evaluación del impacto que su acción tendrá sobre el delicado patrimonio rural. Ello con el fin de que la apertura de las estancias al público permita la dinamización del ámbito regional que las aloja, al tiempo que se creen actividades que generen efectos multiplicadores en ese ámbito social, económico y cultural, hoy sumamente deprimido.

El análisis de la relación entre el patrimonio cultural y el turismo, producido a partir de la enorme expansión de la actividad turística en los últimos cincuenta años, ha sido tratado en una serie de reuniones internacionales que han dado lugar a diversas declaraciones y cartas. Ellas comienzan ya en 1967 con las Normas de Quito que recomiendan una planificación ajustada, que apunte al necesario equilibrio entre la explotación y la conservación de los bienes patrimoniales.

En la década siguiente (1976) el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS) aprobó su Carta de Turismo Cultural, la que ha sido remozada en 1999. En la misma se propugnan una serie de principios destinados a alcanzar una relación equilibrada entre la conservación del patrimonio cultural y su explotación turística.

En 1980 la Organización Mundial del Turismo aprobó su Declaración de Manila, que recomienda la conservación de los lugares de valor histórico, religioso o cultural bajo toda circunstancia y ello como una responsabilidad fundamental del estado.

Similares recomendaciones incluye la Carta de Desarrollo Turístico Sostenible, aprobada en un Congreso realizado al efecto en las islas Canarias en 1995. Ellas reafirman el concepto de sustentabilidad como proceso complejo que contempla la gestión global de los recursos a fin de asegurar su durabilidad, permitiendo conservar el capital patrimonial natural y cultural.

Esas recomendaciones entienden además al turismo como potente herramienta de desarrollo, que debe contribuir activamente al planteo de una estrategia de desarrollo sustentable. Finalmente alientan una acción innovadora en lo cultural, tecnológico y profesional para crear, en una acción multidisciplinaria conjunta, los necesarios instrumentos de planificación y de gestión.

Todos los complejos procesos y fenómenos involucrados en las relaciones entre el patrimonio rural, el desarrollo sustentable y el turismo, que acabamos de exponer, demandan para su comprensión un estudio que supera el estrecho campo de cada una de las especialidades intervinientes, a fin de arribar a conclusiones válidas y a propuestas viables.

He aquí la clave de porque es necesaria una amplia colaboración multidisciplinaria. Se impone alcanzar un equilibrio entre la actividad turística deseada y la preservación del recurso, con el propósito de lograr un desarrollo sustentable que posibilite que su disfrute no sólo alcance a satisfacer la demanda actual sino también la de las futuras generaciones.

1. DESARROLLO SUSTENTABLE Y PATRIMONIO CULTURAL

1.1. NOCIONES ACERCA DE LA SUSTENTABILIDAD

Desde hace algunos años, se han difundido las corrientes que apoyan el desarrollo sustentable. Éste se ha posicionado, hoy, como la alternativa válida frente a los modelos de desarrollo puramente económicos que, por siglos, han ignorado al ambiente, desencadenado procesos de destrucción y agotamiento de los recursos naturales.

Posiblemente, la definición más difundida de "*desarrollo sustentable*" es la que surgió en 1987, cuando la Comisión Mundial sobre Ambiente y Desarrollo, en su documento "*Nuestro futuro común*", sostiene que se trata de "*un desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer la posibilidad de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades*" (Brundtland et al., 1987) (Huetting et al., 1998: 140). Hoy, la sustentabilidad aparece como un término infaltable en discursos de todo tipo. Sin embargo, pocos conceptos han sido aplicados con menos precisión y consistencia en los círculos responsables de políticas y toma de decisiones que el de "sustentabilidad". Este concepto está actualmente incorporado en todos los niveles gubernamentales y de la industria, pero pocas veces hay coincidencia en su significado (Meppem et al., 1998:123).

La noción de sustentabilidad tiene una larga historia intelectual, remitiéndose al concepto de economía "estacionaria" ("stationary" o "steady state") empleado por los economistas del siglo XIX. Este concepto implicaba un estado de equilibrio entre la producción y los recursos naturales (Huetting et al, 1998: 139). En el siglo XX, la noción de sustentabilidad se extendió, incorporando otros aspectos del ambiente, como la relación entre naturaleza y contaminación. En todo este proceso, el principio de la equidad intergeneracional ha sido siempre el núcleo conceptual del problema.

Huetting y Reinjnders definen la sustentabilidad como el uso de las funciones vitales de nuestro entorno biofísico, de manera que permanezcan disponibles indefinidamente. Es decir, el capital ambiental (usos posibles y funciones del ambiente y de los recursos naturales) provisto por la naturaleza y capaz de ser establecido científicamente, debe permanecer intacto. Desde este punto de vista, la sustentabilidad es un concepto objetivo, ya que la ciencia natural es, en sí misma, objetiva.

Otros autores sostienen, por lo contrario, que la sustentabilidad es un concepto subjetivo. Se lo considera como un reflejo de cómo la calidad presente y futura del ambiente es subjetivamente evaluada por un individuo o por un grupo. Huetting y Reinjnders sostienen que esta interpretación se aparta de la noción básica de sustentabilidad (equidad intergeneracional). La cuestión del problema ambiental tiene sus raíces en la sociedad humana y en este sentido tiene obviamente una naturaleza social. Sin embargo, el ambiente con el que nos relacionamos tiene una naturaleza física que permite su descripción en términos científicos (Huetting et al., 1998: 140-141). En este contexto, sólo una vez que los límites de la sustentabilidad han sido medidos, y calculados los costos de las acciones requeridas para llegar a un nivel apropiado de producción y consumo, los "*hacedores de política*" (policy makers) estarán en condiciones de formarse una idea de lo que debe hacerse en el campo de la tecnología ambiental, de los sustitutos, de los patrones de consumo y de las políticas de población, para alcanzar el objetivo de sustentabilidad.

Sin embargo, la complejidad de los sistemas biológico, ambiental, sociocultural y económico obstaculizan el proceso convencional de verificación científica. Algunas corrientes de pensamiento sostienen que el positivismo científico no puede manejar de manera adecuada las cuestiones políticas y culturales que se ven involucradas cuando se deciden acciones tendientes al desarrollo sustentable. Por ejemplo, se hace necesario reconocer las interacciones y el "feedback" entre el ámbito de lo sociocultural y lo ambiental en las decisiones económicas. En este sentido, la naturaleza transdisciplinaria de la economía ecológica permite trascender el debate positivista-normativo, de modo de focalizar el esfuerzo en facilitar los marcos institucionales para operar con el desarrollo sustentable. La economía ecológica parece ser el único marco político ambiental genérico que tiene en cuenta a la gente. Si se coloca el concepto de desarrollo sustentable en su contexto, se hace absolutamente necesario considerar el proceso de participación comunitario en la solución de los problemas (Meppem et al., 1998: 124-127).

Cuando la participación social se incrementa en la toma de decisiones, surge un fuerte énfasis en el contexto sociocultural, que provee el necesario reconocimiento de actitudes, percepciones y valores humanos en el impulso de las relaciones económicas e institucionales que forman la estructura de una sociedad en funcionamiento. La evidencia surgida de diferentes sectores de la ciencia, sociología, filosofía, economía y derecho sugiere que la óptica convencional normativa y positivista del desarrollo sustentable se basa en un inadecuado enfoque epistemológico. La alternativa es generar un proceso que apunte a comprender mejor el contexto sociocultural de la información económica y ambiental, y de los criterios implícitos en los escenarios de desarrollo (Meppem et al., 1998: 132-134).

1.2. EL CONCEPTO DE PATRIMONIO CULTURAL

La palabra patrimonio tiene su origen en el vocablo latino "patrimonium" y éste a su vez deriva de "pater" y significa, en una de sus acepciones, todo aquello que se recibe o hereda de los padres. El término, ligado originalmente a estructuras familiares, económicas y jurídicas de una sociedad estable, es actualmente calificado por distintos adjetivos (natural, cultural, histórico, etc.), que lo convierten en un concepto "nómada" (Choay, 1992). El patrimonio cultural está formado por aquellos bienes, tangibles e intangibles, producidos intencionalmente por el hombre, que resultan testimonios de la historia, el arte, los valores, creencias, organización social, formas de vida, tradiciones, hábitos y costumbres de un grupo humano determinado. Incluye por lo tanto una amplia gama de componentes, que va desde ciudades hasta composiciones literarias o musicales, obras de arte o recetas de cocina.

Una parte significativa del patrimonio cultural está integrada por edificios, sitios, áreas urbanas y rurales, ciudades y paisajes culturales, lo que conforma, en su conjunto, el patrimonio construido. La conservación del patrimonio construido es una disciplina que ha cobrado una importancia capital durante las últimas décadas. El creciente deterioro a que se ven sometidos, por diversas causas, los edificios y sitios heredados de generaciones anteriores, llevó a la toma de conciencia acerca de la necesidad de su preservación. Tal necesidad se funda en la consideración de que esos bienes resultan testimonios tangibles del pasado, de la historia que identifica y caracteriza a un grupo humano, sea a nivel nacional, regional o local. Constituyen el nexo que vincula el paso de las sucesivas generaciones, garantizando, conjuntamente con el patrimonio cultural intangible, la preservación de la identidad cultural de la comunidad.

En concurrencia, existen motivos de orden práctico que justifican las acciones de conservación. Los edificios o conjuntos edilicios constituyen recursos económicos que pueden tener una vida útil que va más allá de la generación que los gestó y materializó, por lo cual tienen la posibilidad, mediante intervenciones adecuadas, de albergar funciones acordes a los requerimientos contemporáneos y aun diferentes de aquellas para las cuales fueron construidos. La explotación turística del patrimonio construido tiene actualmente, como se detallará más adelante, una incidencia notable en la economía de muchos países.

Si bien la idea de utilización de edificios heredados del pasado se verifica desde épocas remotas, varios historiadores concuerdan en que el concepto de "monumento histórico" toma forma con el desarrollo del humanismo en Italia en el siglo XV. Después de las continuas depredaciones sufridas por los monumentos romanos durante la Edad Media, tanto a causa de las invasiones y saqueos como de la utilización de materiales y partes componentes para la construcción de nuevos edificios, en el siglo XIV comienza la valorización de los monumentos de la Antigüedad en su carácter de testimonios históricos y estéticos, proceso acompañado por el interés en estudiar y copiar el arte clásico (Erder, 1970). En el siglo XV aparecen, por otra parte, los primeros instrumentos normativos tendientes a la protección de los monumentos, bajo la forma de edictos papales referidos a la prohibición de destruir testimonios construidos de la antigüedad.

Después de los humanistas italianos, los letrados de Europa hicieron viajes a Roma para descubrir sus monumentos. A lo largo de los siglos XVII y XVIII el interés por los monumentos antiguos siguió creciendo a la vez que se amplía el universo de estudio, limitado en principio a la ciudad de Roma: comienzan las excavaciones de Herculano (1738) y Pompeya (1748) y se exploran lugares nuevos, como el Asia Menor o Egipto. A la vez, se abre un nuevo campo, las antigüedades nacionales: monumentos erigidos en diversos países europeos antes y sobre todo

después de la colonización romana. Este nuevo proyecto llevó paulatinamente al descubrimiento y valoración de la arquitectura medieval, situación que llegó a su clímax con el Romanticismo del siglo XIX.

Las primeras teorías sistemáticas respecto a la conservación y restauración de monumentos históricos fueron gestadas al promediar el siglo XIX. El concepto de patrimonio, y por lo tanto de bienes a resguardar, estaba por entonces restringido a aquellos edificios de alta significación histórica o artística, entre los que sobresalían catedrales y castillos. Pero, a la vez, algunos teóricos y estudiosos inician el camino hacia la valoración de la denominada "arquitectura menor", es decir, aquellos edificios no paradigmáticos o no concebidos con una intención artística que son testimonios, no obstante, de un modo particular de materializar el entorno.

El primer documento internacional referido a la materia es producto de una reunión realizada en Atenas en 1931. Si bien predomina aún el concepto de "monumento" en el sentido de edificios de alto valor histórico o artístico, se introducen recomendaciones ligadas a la preservación de perspectivas o entornos característicos vinculados a los edificios significativos, con lo cual se perfila el camino hacia un enfoque ambiental de la disciplina.

Un hito fundamental en la evolución teórica es la Carta Internacional sobre la conservación y restauración de los monumentos y los sitios, conocida como Carta de Venecia, del año 1964, que en su artículo primero especifica que la noción de monumento "*... comprende la creación arquitectónica aislada, así como también el sitio urbano o rural que nos ofrece el testimonio de una civilización particular, de una fase representativa de la evolución, o de un proceso histórico. Se refiere no sólo a las grandes creaciones sino también a las obras modestas que han adquirido, con el tiempo, un significado cultural...*".

Conjuntamente con la ampliación conceptual citada, aumentó, paulatinamente, la noción de la importancia del patrimonio como recurso económico que, adecuadamente administrado, puede convertirse en un factor de desarrollo y generador de riqueza. Las Normas de Quito, redactadas a partir de una reunión organizada por la OEA en 1967, hacen hincapié en este enfoque, introduciendo por primera vez la vinculación entre patrimonio monumental y turismo. A la vez, se recomienda a los Estados miembros generar o adecuar los instrumentos jurídicos, administrativos y técnicos a efectos de garantizar la preservación del patrimonio cultural.

Por su parte, la Declaración de Amsterdam, elaborada por el Consejo de Europa en 1975, da un nuevo e importante paso, ya anunciado en las Normas de Quito, al introducir el concepto de "conservación integrada", es decir vinculada a aspectos sociales y económicos. Según este documento, la conservación del patrimonio construido no constituye un ítem marginal, sino que debe ser uno de los objetivos básicos del planeamiento urbano y territorial.

Otro importante documentos internacional, con incidencia en la evolución tanto del concepto de patrimonio como en los modos y estrategias de gestión, es la Recomendación de la UNESCO relativa a la salvaguardia de los conjuntos históricos y su función en la vida contemporánea, aprobada por la Conferencia General en su decimonovena reunión, realizada en Nairobi en 1976. En este documento queda en evidencia la ampliación del concepto de bienes a proteger, ya que define a los conjuntos históricos o tradicionales como "*... todo grupo de construcciones y de espacios... que constituyen un asentamiento humano tanto en medio urbano como en medio rural y cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, prehistórico, histórico, estético o sociocultural...*". A la vez, en el concepto de "salvaguardia" incluye "*... la identificación, la protección, la conservación, restauración, la rehabilitación, el mantenimiento y la rehabilitación de los conjuntos históricos y de su medio...*". Establece recomendaciones referidas a medidas jurídicas, administrativas, técnicas, económicas y sociales, así como a investigación, enseñanza e información, lo cual, en su conjunto constituye la guía operativa más abarcante y comprensiva para la gestión del patrimonio construido.

En las últimas décadas, la categoría patrimonial no ha cesado de extender el campo de su alcance (patrimonio industrial, subacuático, moderno, paisajístico, vernáculo, etc.), lo que queda en evidencia a partir de las distintas Cartas adoptadas por el ICOMOS (International Council on Monuments and Sites) referidas al tratamiento particular de las diversas categorías de bienes. Es interesante citar la definición incluida en la Carta del turismo cultural del ICOMOS, adoptada en 1999, que especifica que el concepto de patrimonio "*... es amplio e incluye sus entornos tanto*

naturales como culturales. Abarca los paisajes, los sitios históricos, los emplazamientos y entornos construidos, así como la biodiversidad, los grupos de objetos diversos, las tradiciones pasadas y presentes y los conocimientos y experiencias vitales..."

A la vez, el público interesado e involucrado en la protección y conservación del patrimonio, reducido originalmente a un círculo limitado de eruditos, se extiende a una comunidad de alcance planetario.

1.3. PATRIMONIO CULTURAL Y DESARROLLO SUSTENTABLE

Como se ha expresado, el desarrollo sustentable es un desarrollo que subsiste a través del tiempo. El "horizonte de tiempo" para determinar dicha duración está abierto a debate. Sin embargo, es generalmente aceptado que la sustentabilidad implica preocuparse por el desarrollo por un tiempo más prolongado que el considerado en los períodos de planificación de inversiones convencionales (por ejemplo, 50 años).

"Definir" el desarrollo sustentable debe diferenciarse de "proveer las condiciones" para alcanzarlo. Lo último se entiende en términos de la capacidad de cada generación para producir un bienestar más alto que el gozado por generaciones previas (o al menos igual, y no peor). Esta capacidad depende de dos factores: stocks de capital y tecnología. Para un stock de capital dado, el progreso tecnológico significa que más bienestar puede ser obtenido a partir de él. Ese stock será más eficiente en su habilidad para producir bienestar. Por lo tanto, la tecnología resulta en general positiva para la sustentabilidad, a pesar de que algunos cambios tecnológicos pueden resultar motivo de riesgo para las generaciones futuras (CFCs, modificaciones genéticas de alimentos, etc) (Pearce et al., 1998: 75).

Al mismo tiempo, la población crece, lo que reduce el monto de capital disponible per cápita. Algunos pueden argumentar que el crecimiento de la población estimula el cambio tecnológico, y por lo tanto hace que la sustentabilidad sea más fácilmente garantizada, pero la evidencia de ello es también cuestionable.

El stock de capital toma formas diferentes: obras y productos, capital humano (conocimiento, habilidades), capital natural o ambiental, y social. Este último comprende el conjunto de relaciones sociales que producen bienestar en forma directa; o indirecta, por posibilitar o estimular el crecimiento económico. El patrimonio cultural, que es el objeto de estudio que nos interesa, puede ser pensado como un capital cultural, que comprende el stock de obras físicas patrimoniales y el conjunto de ideas, creencias y valores que unen a las comunidades y proveen al presente de un vínculo con el pasado.

Como regla general, el desarrollo sustentable requiere que el stock de capital que se transfiera a la próxima generación no sea inferior al stock de capital en posesión de la generación actual. A partir de ello, han surgido dos conceptos (Pearce et al., 1998: 75-76):

- Sustentabilidad débil: es necesario que el total del stock crezca a través del tiempo, pero la composición de dicho stock es irrelevante. Si el ambiente es degradado, esto puede justificarse porque los beneficios derivados de la actividad propuesta resultan mayores que los costos de la degradación que se provoca. De ello se concluye que muchos proyectos convencionales pueden ser englobados dentro del concepto de sustentabilidad débil.
- Sustentabilidad fuerte: algunos bienes, como los de tipo ambiental, son tan importantes que debe hacerse lo imposible para conservarlos.

Las razones que se argumentan son las siguientes:

- a) El ambiente tiene valores intrínsecos no relacionados con los deseos humanos, y no es sustituible.
- b) No existe certeza acerca del valor del ambiente, por lo tanto, por precaución, no debe destruirse, salvo que los beneficios de hacerlo resulten muy evidentes (esta aproximación al tema se conoce como de "mínimos estándares de seguridad").
- c) No hay reemplazo posible (irreversibilidad), lo que puede valer para algunos bienes ambientales y no para otros.

La no sustitución es difícil de demostrar en forma absoluta, ya que si bien la pérdida de todos los bosques tropicales representaría una catástrofe, la desaparición de una cantidad mínima

(por ejemplo, el 10%), no presentaría problemas en términos de sustitución. Además, la regla de "capital ambiental constante" presupone que es posible sustituir entre diferentes formas de capital ambiental (en caso contrario, se daría el caso que cada árbol debería ser reemplazado por un equivalente exacto).

Argumentos similares pueden ser aplicados al capital social. La "sustentabilidad social fuerte" implica la idea de invertir en actividades que permitan avances sociales, por ejemplo, mejorando la participación pública, democracia, refuerzo de las comunidades locales, flujos de información y capital humano, ya que la formación de capital humano a través de la educación facilita el desarrollo de otros valores sociales. Dentro de la "sustentabilidad social fuerte" es posible focalizarse en el capital cultural, por las razones antes enunciadas.

Debe notarse que las razones para cuidar la pérdida de capital ambiental también pueden ser aplicadas al capital cultural: muchos piensan que el arte y la arquitectura contienen valores semejantes a los "valores intrínsecos" de los bienes ambientales. Se trataría, en realidad, de una interpretación moderna del pensamiento de Ruskin:

"... no es cuestión de conveniencia o sentimiento cuando se trata de preservar o no edificios de los tiempos pasados. No tenemos derecho a tocarlos. No son nuestros. Pertenecen parte a aquellos que los construyeron y parte a todas las generaciones de la humanidad que nos seguirán..." (Ruskin, 1903) (Pearce et al., 1998: 76).

Desde el punto de vista de la sustentabilidad débil, se puede hacer la objeción que la conservación a ultranza no es práctica e incluso dudosa desde el punto de vista moral, ya que los recursos gastados en conservación podrían haberse empleado con otros fines, quizás con mayor beneficio. La tentación de los defensores de la sustentabilidad fuerte es la de descuidar el principio básico (para algunos el único) de la economía: los costos de oportunidad. Más allá de los argumentos morales de la conservación, los recursos gastados en conservación pueden ser usados para resolver otras necesidades, las cuales también pueden ser descritas como "derechos".

Existen también problemas prácticos. No todos los bienes actuales pueden ser conservados con la expectativa de que las futuras generaciones los consideren como su "herencia cultural". Dejar la decisión en manos de los "especialistas" estaría quizás de acuerdo con el pensamiento de Ruskin, pero esta actitud puede no ser considerada apropiada para una sociedad democrática contemporánea.

1.4. PATRIMONIO Y PAISAJES CULTURALES

El objetivo de este trabajo (que relaciona los conceptos de patrimonio, desarrollo sustentable y turismo), implica priorizar la interacción entre el hombre, la naturaleza y los productos culturales, por lo que parece apropiado reflexionar en particular sobre el concepto relativamente reciente de "paisaje cultural".

"En los últimos treinta años, la idea de monumento ha crecido, evolucionando desde el edificio individual hacia los conceptos cada vez más abarcativos de distrito histórico y paisaje cultural. En forma lenta pero sostenida, se alcanzará el concepto de ecosistema, en el que será obvio que la conservación de un sitio, y aun de una ciudad histórica, será factible sólo si es posible preservar su ambiente y todas las actividades que tradicionalmente han sido el soporte de la vida en el lugar. ¿Para que preservar un pueblo de pescadores si el río está en vías de agotarse o si la planta industrial aguas arriba puede contaminarlo y exterminar a los peces?" (Bonnette, 2001:136).

De acuerdo a ello, el concepto de "paisaje cultural" rescata la integración de la actividad humana al medio físico y natural. Sin embargo, sólo a partir de 1992, en las "Orientaciones para la aplicación de la Convención", el Comité de Patrimonio Mundial adoptó las revisiones a los criterios culturales y a las categorías de paisajes culturales.

A partir del establecimiento de criterios comunes de evaluación se definieron tres tipos de paisajes culturales, aunque algunos sitios pueden conjugar, en sí, más de una categoría:

- Los paisajes deliberadamente definidos, concebidos y creados por el hombre: jardines como los de Aranjuez en España o Ivrý en la Argentina.

- Los paisajes esencialmente cambiantes o evolutivos: los arrozales en terrazas en la isla de Bali o las tierras cultivables en la pampa húmeda.
- Los paisajes asociativos: sitios sagrados o conmemorativos como Ulurú en Australia o los menhires en Tafi del Valle, Argentina.

En 1995 el Comité de Ministros del Consejo Europeo adopta la recomendación relativa a la "Conservación de Sitios Culturales Integrados a las Políticas del Paisaje", cuyo artículo 1 define al paisaje como la *"expresión formal de las múltiples relaciones existentes en un período determinado entre el individuo o una sociedad y un espacio topográficamente definido, donde el aspecto resulta de la acción en el tiempo, de factores naturales y humanos y de sus combinaciones"*.

El paisaje es considerado revistiendo una triple dimensión cultural porque:

- *"se define y caracteriza en la observación que un individuo o grupo social hace de un territorio dado.*
 - *testimonia las relaciones pasadas y presentes de los individuos con su medio ambiente*
 - *concurre a la elaboración de culturas, sensibilidades, prácticas, creencias y tradiciones locales."*
- (Comité des Ministres, 1995: 2)

Esta definición pone en valor las múltiples funciones que el paisaje abarca y precisa el papel activo que cumple en la identificación de una sociedad.

La primera elaboración específica para la conservación de los jardines y sitios históricos tuvo lugar en 1981 con la Carta de Florencia, elaborada por el comité internacional ICOMOS-IFLA. En ella se estableció, con vistas a completar la carta de Venecia, los principios y criterios que afectarían a estos espacios, reafirmando su carácter de monumentos y bienes ambientales. La particularidad de la salvaguardia de este tipo de monumentos reside esencialmente en sus componentes vegetales; éstos les otorgan características dinámicas y evolutivas, propias de todo ser biológico, que demandan reglas específicas para su protección. En 1998 se incorpora en la denominación del Comité el término "paisajes culturales", incluido en referencia al ambiente rural en la definición de sitio del artículo 3 de los estatutos del ICOMOS.

La noción de paisajes culturales como un particular tipo de sitio es una de las enmiendas más interesantes adoptadas en 1992 por el Comité de Patrimonio Mundial. Éstos no son la mera combinación de patrimonio cultural y natural, sino que constituyen casos ejemplares de la interacción entre hombre y naturaleza. El paisaje es una importante expresión cultural no sólo en áreas donde las tradiciones artísticas han producido evidencias monumentales sustanciales, sino en todas las poblaciones del planeta, dado que ellas mantienen una larga y armoniosa relación con el ambiente natural, transformándolo y modelándolo en configuraciones específicas de la identidad particular.

Esta concepción se asocia con los resultados de la Conferencia de Estocolmo en 1998, en donde se enfatizó la estrecha vinculación que existe entre patrimonio y progreso socio-económico desde el punto de vista del desarrollo sustentable. Esta posición, tiene en cuenta el avance del debate que enfatiza la estrecha relación entre la identidad de los diferentes pueblos y el medio físico en el cual ellos viven, particularmente cuando este ambiente está caracterizado por monumentos y restos arqueológicos, así como también con otros numerosos rasgos que el hombre ha introducido en su territorio en el curso de la historia, no sólo con propósitos estéticos, sino también para abastecer sus necesidades. Estos trazos específicos tienen un valor de interés superior que se debe referenciar cuando se evalúa el valor excepcional de un particular bien patrimonial. Ello significa tener en cuenta las peculiaridades, necesariamente ligadas a diferentes contextos sociales, económicos y culturales, en que el patrimonio ha sido diseñado y en el cual todavía hoy viven las poblaciones locales (World Heritage, 2000).

En Gran Bretaña, la preservación del paisaje ha sido una preocupación temprana, que se refleja en la organización "National Trust for Places of Historic Interest or Natural Beauty". Esta organización no gubernamental, designada a partir de 1894 como asociación sin fines de lucro, posee la mayor tradición en conservación y fue establecida con el propósito de promover, en beneficio de la nación británica, la preservación permanente de tierras y edificios de belleza o interés histórico; en lo que respecta específicamente a las tierras, para la preservación de sus rasgos naturales y la vida vegetal y animal (National Trust Act, 1907: 3).

Su equivalente en los Estados Unidos de América, el National Trust for Places of Historic Preservation, define al paisaje como sitio de la naturaleza que ha adquirido asociaciones significativas con actividades o eventos humanos. Señala la preeminencia de los valores humanos sobre los hechos ecológicos y distingue los paisajes históricos y culturales de las áreas naturales que nos conciernen por otras razones (Galbreath, 1976: 3).

Por su parte, el National Park Service de los Estados Unidos ha establecido los siguientes criterios para la evaluación de los valores históricos del paisaje:

- Estar asociado con un evento histórico importante.
- Estar asociado con una persona importante.
- Ser representativo de un tipo, período o metodología de diseño.
- Proveer información sobre nuestro pasado.

Entre tantos otros, podríamos referenciar como ejemplos argentinos de la enumeración precedente a:

- La Ensenada de Barragán, ubicación estratégica donde se inserta el fuerte que permitió contener en 1731 la invasión portuguesa y en 1806 la primera invasión inglesa.
- La Quinta Pueyrredón, vinculada al Brigadier Juan Martín de Pueyrredón, quien siendo Director Supremo de las Provincias Unidas del Río de la Plata gobernó por un período desde la entonces llamada "Chacra del Bosque Alegre". Varios hechos importantes de nuestra historia ocurrieron en su ámbito, entre ellos se conserva aún el algarrobo bajo cuya copa San Martín y Pueyrredón idearon la Expedición Libertadora de América.
- El Jardín Botánico Carlos Thays en Buenos Aires, diseñado por Thays a partir de 1892, en el que este prestigioso paisajista francés emplea los tres estilos clásicos de la arquitectura paisajista: simétrico, mixto y pintoresco, respetando los lineamientos de la escuela francesa.
- Las ruinas arqueológicas del poblado pre-hispánico de los Quitmes en Tucumán, un manifiesto de la vinculación con el medio natural de las culturas que nos precedieron (Contin, 2000: 9).

Si bien los cuatro casos precitados han sido declarados Monumentos Históricos Nacionales, la falta de tradición sobre la importancia del paisaje cultural como parte de la identidad de una comunidad hace que sus valoraciones se hayan basado de manera preponderante en la edificación, a excepción, dado su carácter, del mencionado jardín botánico. En los últimos años se ha designado como Monumento Histórico Nacional a los siguientes espacios públicos: el mencionado Jardín Botánico de Buenos Aires, el Parque 9 de Julio de la ciudad de Tucumán, las Plazas de Mayo y San Martín en la ciudad de Buenos Aires.

En la Argentina la Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos, creada por el decreto N° 3.390/38 y consolidada luego por Ley N° 12.665 de 1940, es el organismo que a nivel nacional se ocupa de la protección de nuestro patrimonio. La revalorización del patrimonio histórico, cultural y natural fue incorporada por la Constitución Nacional en su reforma de 1994 en los artículos 41 y 42. Asimismo, la Argentina ratificó los tratados internacionales que tutelan en particular al campo cultural.

En tanto, el antecedente formal más importante y lejano que encontramos en relación a la preservación del paisaje natural en la Argentina es la donación de tierras efectuada en 1903 por el Perito Francisco Pascasio Moreno, acto que originó el primer parque nacional y el tercero en el mundo. El Congreso Nacional había premiado su trascendente labor otorgándole tierras en Neuquén o al sur del río Negro. Moreno las ubica en el extremo oeste del lago Nahuel Huapi y se las concede a la Nación a fin de que se conviertan en parque natural y contribuyan al descanso y unión de los habitantes argentinos y chilenos. *"Así, en aquella magnificencia tranquila podrán encontrar sano y adecuado panorama los habitantes de ambos lados de los Andes y contribuir, reunidos en comunidad de ideas durante el descanso y solaz, cada vez más necesarios en la vida activa del día, a resolver problemas que no llegarán a solucionar nunca los documentos diplomáticos, y los visitantes del mundo entero, entremezclando intereses y sentimientos en aquella encrucijada internacional, beneficiarán más aún el progreso natural de la influencia que por sus condiciones geográficas corresponde a este extremo de América en el hemisferio austral"* (Moreno, 1942:222).

1.4.1. Preservación y protección. Principales problemas

Los trabajos de investigación previos sobre jardines y parques de estancia nacionales en el ámbito privado, así como aquellos internacionales que versan sobre el espacio público, parques urbanos y plazas, y también los correspondientes al paisaje urbano y rural, han mostrado las diversas dificultades que presenta la conservación del patrimonio paisajista que en ellos se resguarda. Entre las acciones y problemas que se han detectado de manera recurrente podemos citar:

- Las transformaciones socio-económicas que se reflejan en la forma de ocupación y mantenimiento del espacio abierto. En el ámbito rural se redujeron los ingresos económicos de los productores agropecuarios y, en consecuencia, su capacidad de inversión en mantenimiento; en el ámbito público, la escasez de las arcas comunales, provinciales y nacionales favoreció asimismo el desamparo de estos espacios sociales por naturaleza, que abarcan desde la plazoleta de juegos hasta el parque nacional.
- El crecimiento no planificado de las ciudades, que hace que se hayan extendido sin evaluar la aptitud de las áreas libres perimetrales para distintos usos alternativos. De esta forma se han ocupado áreas rurales sin resguardar su valor histórico (antiguos parques de estancia y paisajes de labradío), paisajístico (áreas costeras o bordes de arroyos), fisiográfico (tierras de excelente aptitud para la agricultura), etc.
- La densificación no prevista de áreas urbanas históricas con subparcelamientos que disminuyeron apreciablemente el espacio libre por manzana, haciendo desaparecer antiguos jardines, y también la incorporación de tipologías en altura que desfiguran el tejido, el perfil y el paisaje urbano original.
- La difusión especulativa de nuevos asentamientos urbanísticos no tradicionales, como los barrios privados y chacras de fin de semana, que avanzan sobre las áreas rurales a lo largo de las autopistas y suelen ubicarse sobre antiguos campos de estancia.
- El tardío reconocimiento del paisaje cultural como testimonio y legado, circunstancia que suele traducirse en la falta de una asignación económica específica para su conservación.
- Las intervenciones extemporáneas, que ignoran el significado particular de los espacios históricos o que adhieren a propuestas innovadoras sin contemplar su inserción y adecuación al sitio.

Parte de estos problemas, que reconocemos en nuestro país, han sido asimismo señalados en el congreso celebrado en ocasión del 25° aniversario del Dutch Organisation for Research in Landscape Ecology. En este encuentro se concluyó que el fin de la centuria encontraba amenazados valiosos paisajes culturales europeos sobre los que incidían tres factores básicos: la urbanización, las modernas prácticas agrícolas y la recreación. El evento señaló que el alcance de un futuro sustentable de estos paisajes debe basarse en las siguientes observaciones:

- La demanda de multifuncionalidad por parte de la sociedad.
- La predisposición de los granjeros para adherir a esta multifuncionalidad si es rentable económicamente.
- El apoyo de las autoridades locales y nacionales para el manejo ecológico.
- La descentralización de las leyes y la legislación a favor de soluciones regionales.

El encuentro citado, que reunió a científicos europeos en arquitectura del paisaje, concluyó que las prioridades para la nueva centuria eran la integración entre disciplinas, y la conjunción de escalas en tiempo y lugar con los usuarios, investigadores y quienes toman decisiones, a fin de intensificar su interacción y comprensión (Vos et al., 1999: 3).

Los problemas de la preservación del paisaje natural son asimilables a aquellos de los paisajes culturales. Entre ellos se han citado la fragmentación, el empobrecimiento, la carencia de un vocabulario común, la confusión perceptual, la contaminación visual y sonora, la uniformidad, el desarrollo de actividades no sustentables, la falta de coordinación institucional y la aceleración de los tiempos (Tarak, 1996: 53).

Las características dinámicas de los paisajes, en los que periódicamente se producen cambios, sus múltiples formas y evolución, hacen difícil establecer sus límites. A nivel mundial, el desarrollo de un muestreo de paisajes representativos es uno de los desafíos que afronta la Lista

de Patrimonio Mundial, a fin de seleccionarlos, inventariarlos y protegerlos. La especialización profesional en estos campos de estudio y la utilización de metodologías recomendadas por organismos internacionales señalan dos formas de acción para detener la desaparición de nuestros jardines históricos y paisajes culturales.

1.4.2. La autenticidad

En el caso de los paisajes culturales, como en el de los bienes patrimoniales, la autenticidad está basada en los valores intrínsecos del bien a declarar, así como en la conservación de sus características originales en cuanto a materiales, forma, diseño y materialidad (Arias Incollá, 2001).

El Documento de Nara sobre la autenticidad, concebido en el espíritu de la Carta de Venecia, nace como respuesta al extendido alcance del patrimonio cultural en el mundo actual. El artículo 11 establece la imposibilidad de establecer criterios fijos para juzgar el valor y la autenticidad; por el contrario, el respeto a todas las culturas requiere que las propiedades del patrimonio deban ser consideradas y juzgadas desde el contexto cultural al que pertenecen (Nara Document on Authenticity, 1994).

Dos años más tarde, el tema de la autenticidad siguió siendo sujeto de debate en el continente americano y dio lugar a la realización del simposio en el que se elaboró la Declaración de San Antonio. En ella se reconoce la presencia de un fuerte vínculo común a este extenso continente, a pesar de las diferencias provenientes de los diversos lenguajes, las estructuras sociales, los propósitos económicos y las creencias espirituales. El patrimonio vernáculo, el proceso de culturización, la herencia de los colonizadores europeos y los esclavos africanos y más recientemente, de los inmigrantes europeos y asiáticos, todo ello han contribuido al copioso y sincrético pluriculturalismo americano y a la constitución de nuestra dinámica identidad continental (The Declaration of San Antonio, 1996).

El "Simposio Interamericano en Autenticidad en la Conservación y Manejo del Patrimonio Cultural" en Texas en 1996, encuentro que dio lugar a la mencionada declaración, enfatizó que múltiples propuestas con diferentes juegos de valores, prioridades conflictivas y cambios culturales en curso, todos tienen roles válidos a jugar en la identificación y dirección de los paisajes culturales. Se identificó la importancia de establecer procesos de negociación que hagan compatibles estos múltiples intereses, la oportunidad dentro del desarrollo sustentable de establecer lazos entre las prioridades económicas y el patrimonio cultural, y el rol que los paisajes culturales pueden jugar en el mantenimiento de la identidad cultural y en la revalorización de las culturas. Hacer el test de la autenticidad es parte de un proceso de evaluación, más que un rígido conjunto de criterios, y la fijación de un estándar basado en tradiciones culturales puede considerar el dilatado rango de valores que participan asociados con los paisajes culturales (Buggey, 1998:14).

Las siguientes son las recomendaciones a las que arribó el grupo de paisajes culturales:

- Que el proceso de negociación debe establecerse para mediar entre diferentes intereses y valores de varios grupos de propietarios o habitantes de los paisajes culturales.
- En vista que los paisajes culturales son complejos y dinámicos, los procesos de determinación y protección de la autenticidad deben ser suficientemente flexibles para incorporar esta dinámica calidad.
- Que el concepto de desarrollo sustentable y su relación con el manejo de los paisajes culturales debe definirse en orden a incluir aspectos económicos, sociales, intelectuales y culturales.
- Que la conservación de los paisajes culturales aspira a un balance entre el significado natural y cultural de los recursos.
- Que las necesidades y los valores de las comunidades locales deben tomarse en consideración cuando el futuro de los paisajes culturales va a determinarse.
- Que los trabajos futuros deben originar una apropiada legislación y metodologías de planificación gubernamental para proteger los valores asociados a los paisajes culturales.
- En vista que conservar la autenticidad de los paisajes culturales sobre el carácter y las tradiciones en conjunto, como patrones, formas, usos de la tierra y valores espirituales del sitio, debe tomar precedente sobre los aspectos materiales y de diseño, una clara relación entre valores y la comprobación de la autenticidad debe ser establecida.

- Que la contribución de expertos multidisciplinarios deviene un requerimiento para la determinación de la autenticidad de los paisajes culturales, y que estos grupos expertos deben incluir científicos sociales, quienes puedan precisar la articulación con los valores de las comunidades locales.
- Que la autenticidad de los paisajes culturales debe protegerse previamente a los mayores cambios en la utilización de la tierra y a la construcción de importantes proyectos públicos y privados. Se debe requerir a las autoridades responsables y organizaciones de financiamiento que emprendan estudios de impacto ambiental que conduzcan a la mitigación de los impactos negativos sobre el paisaje y los valores tradicionales asociados con esos sitios.

2. EL PATRIMONIO CULTURAL COMO OBJETO DE UNA ACTIVIDAD TURÍSTICA SUSTENTABLE

2.1. TURISMO: MARCO TEÓRICO

El turismo puede definirse como el desplazamiento voluntario en el espacio realizado por personas con el fin de servirse de otros espacios como lugares de ocio (Sánchez, 1991). Implica la permanencia de dichas personas, por un período determinado, fuera de su lugar de residencia habitual, debido a motivaciones de orden cultural, religioso, familiar, laboral, etc., invirtiendo recursos que no provienen del destino receptor. Para que esta actividad sea posible, deben darse una conjunción de factores en el seno de la sociedad: la población económicamente activa debe haber alcanzado una renta superior a la necesaria para la reproducción simple del núcleo familiar y, paralelamente, debe disponer de una determinada cantidad de tiempo libre, susceptible de ser dedicado a las actividades recreativas. Por otra parte, será necesario contar con los medios técnicos necesarios para permitir el desplazamiento y la habitación de las personas en áreas diferentes a las de su residencia habitual. En síntesis, para la puesta en marcha del sistema turístico son necesarios tres factores: la existencia de un destino poseedor de atractivos, de un viajero y del desplazamiento desde el lugar de origen hacia dicho destino.

Antes de avanzar en el tratamiento de la actividad turística, cabe detenerse para aclarar que el *tiempo libre* se define en contraposición al *tiempo no libre* o *tiempo obligado* que, en el marco de la estructura social en la que vivimos, podría entenderse como el tiempo consumido en la reproducción simple del trabajador y su familia. El *tiempo libre* entonces, puede considerarse como el *saldo medido en horas o días no consumidos por el tiempo obligado y que el trabajador puede emplear en tareas de recreación, esparcimiento o descanso* (Diez et al., 2000).

El turismo es una forma, entre otras, de utilización del tiempo libre. La Organización Mundial del Turismo diferencia al turista del excursionista; el primero es aquel que permanece fuera de su domicilio habitual por un lapso superior a las veinticuatro horas, realizando al menos una pernoctación fuera de su hogar; el excursionista en cambio, es quien realiza actividades recreativas que insumen menos de un día.

Una y otra forma de consumo del tiempo libre requieren un espacio que cumpla con determinadas características: atractivos naturales o contruidos, infraestructura, servicios, todos ellos, elementos valorados socialmente y con cualidades que los convierten en polos de atracción de viajeros. Si existe la conjunción de los elementos necesarios para que sea posible la actividad turística, podemos pensar en la incorporación del espacio de ocio al proceso económico, lo cual implica la configuración de una actividad productiva -el turismo- que transforma al espacio en el que se desarrolla, en una mercancía.

A esta altura, podemos definir al espacio turístico como un elemento que agrupa diferentes aspectos en sí mismo. El espacio turístico es simultáneamente una mercancía, un bien escaso, un espacio económico y un espacio productivo. Intentaremos describir estas facetas. El espacio turístico es un bien escaso porque se encuentra desigualmente distribuido en la superficie terrestre, los elementos contenidos en él que son valorados por la sociedad en determinados períodos históricos -fundamentalmente si se trata de atractivos naturales- no están uniformemente repartidos y por lo tanto permiten la generación de valor allí donde se ubiquen. Es un espacio económico porque la actividad humana generada en él está inmersa en procesos y circuitos económicos a través de la mercantilización de ese espacio -ofrecido como atractivo- y de las actividades económicas generadas en torno a él. Y es un espacio productivo porque se da una utilización simultánea e *in situ* de sus condiciones de medio y de recurso, aspecto que lo transforma en medio de producción.

El espacio turístico necesita para desarrollarse como tal de una serie de *funciones complementarias* indispensables para que el visitante pueda *utilizar* el espacio físico (ya que los recursos turísticos son *recursos primarios*, pues sólo pueden ser aprovechados allí donde se encuentren). Para establecerse, estas funciones complementarias deberán consumir porciones del espacio turístico o de sus alrededores. Se trata de los espacios intra e interterritoriales, los primeros son los territorios necesarios para la producción turística en los que se instala la infraestructura de alojamiento y comunicaciones, los servicios personales y sociales, las distintas actividades recreativas y comerciales y donde es posible el asentamiento de la fuerza de trabajo. Por

otra parte, los espacios interterritoriales son los canales de arribo de los consumidores; los de acceso a servicios complementarios -como los sanitarios, el agua y el combustible-, los de abastecimiento de productos y los de evacuación de residuos generados dentro del espacio turístico.

Esta breve descripción de las características generales del espacio turístico tiene el propósito de ilustrar los posibles impactos que esta actividad puede ocasionar sobre el mismo. Será necesario contemplar cada uno de estos aspectos a la hora de pensar en el desarrollo turístico de cualquier región, pues sus impactos son verdaderamente contundentes y sus bases sociales sumamente endebles.

Además de la existencia de medios técnicos, de ciertas condiciones en los ingresos de la población y de disponibilidad de tiempo, elementos que mencionábamos anteriormente como indispensables para que sea posible el desarrollo del turismo, podemos agregar ahora otros factores que condicionan la permanencia de la actividad y que nos demuestran la complejidad y fragilidad de sus bases. La prosperidad económica, la estabilidad social, la preservación de un medio ambiente de calidad son otros de los parámetros en los que se enmarca, y la alteración de alguno de ellos puede conducir rápidamente a un fracaso económico. En este sentido, es ilustrativa la frase de Barragán Muñoz que describe al turismo como *"un conjunto de actividades que demuestra continuamente su capacidad estructurante y absorbente. Las enormes plusvalías que pueden conseguirse del suelo y el considerable valor añadido posible hacen que la planificación urbanística, las actividades tradicionales y los recursos naturales se dobleguen a sus exigencias. Incluso la estructura social y el patrimonio cultural pueden verse seriamente afectados"* (Barragán Muñoz, 1993). Aquí vale detenerse para ver la otra cara de una actividad que frecuentemente se plantea como el medio de "salvación" de ciertas regiones colapsadas económicamente. La existencia de grandes posibilidades de obtener ingresos relativamente rápidos en las áreas que emprenden iniciativas turísticas, pueden incurrir en el progresivo abandono de las actividades tradicionales y el desmantelamiento de estructuras productivas previas, convirtiendo a la región en una zona de monoactividad, sumamente vulnerable.

Habrá que ser muy cuidadosos -responsabilidad que le cabe al Estado- y tener en cuenta todos los fenómenos que pueden desatarse a partir de la puesta en marcha de un emprendimiento turístico. A propósito, Barragán Muñoz enumera una serie de hechos posibles desde la promoción hasta la implementación de un proyecto de desarrollo turístico:

- aumentan las expectativas económicas locales,
- se producen efectos especulativos o inflacionarios,
- las actividades tradicionales, tales como la agricultura, van retrocediendo frente al avance de la nueva actividad
- se hiperdesarrollan ciertos subsectores de la economía, como es el caso de la construcción, que luego quedan sobredimensionados y exceden la demanda,
- en fases posteriores a la de la construcción, el sector servicios tiende a crecer desmedidamente con respecto al resto.

Por otra parte, será necesario evaluar los posibles impactos ambientales, económicos y sociales que traerá aparejada esta actividad allí donde antes no existía. Por supuesto que no estamos refiriéndonos únicamente a los aspectos negativos, pero son éstos los que -en última instancia- serán los que puedan llevar al fracaso a la misma iniciativa que les dio origen. No contemplarlos, implica dar lugar a la existencia -en el mismo germen de la actividad- de los factores de destrucción de las posibilidades de desarrollo económico.

Un programa de impulso al turismo tendrá amplias potencialidades para redundar en la mejora de la economía local y la calidad de vida de los residentes, siempre que esté debidamente planificado. Podrá empujar al desarrollo de nuevas actividades empresariales, con la consecuente creación de empleo y el aumento de los ingresos generados en el área; podrá asimismo promover el desarrollo de nuevos productos y el mejoramiento de la infraestructura de transporte y comunicaciones. Son innumerables las ventajas que pueden acarrear los emprendimientos turísticos en una localidad siempre que no se los piense aisladamente, sino como actividades que integran una estructura productiva. Una de estas ventajas es la posibilidad de diversificación de la economía local -sobre todo en zonas rurales donde el empleo puede ser esporádico o insuficiente-, otra, muy emparentada con la anterior, es la del estímulo para el crecimiento de la

economía rural a partir del aumento de la demanda de productos agropecuarios y de la inyección de capital.

Respecto del panorama futuro, cabe decir que el turismo se ha convertido en una de las actividades de mayor crecimiento de los últimos años, fenómeno que continuará de acuerdo a las previsiones a largo plazo de la Organización Mundial del Turismo (OMT) recopiladas en el informe *Turismo: Panorama 2020*. En él se prevé un crecimiento medio del sector turístico internacional del 4,1 por ciento anual en los próximos 20 años. Dentro de este contexto la Argentina experimentó durante 1999 un muy buen año, en el que recibió 5,9 millones de visitantes con un incremento con respecto a 1998 de + 22,8 %, el segundo lugar en crecimiento en la región Latinoamericana.

En lo que concierne en particular al patrimonio natural y cultural, la anterior perspectiva hace que la actividad turística ofrezca una atractiva oportunidad para el desarrollo económico de las comunidades que viven en o cerca de sitios patrimoniales o para los propietarios de los mismos cuando se encuentran en manos privadas. Si bien la repercusión de este quehacer se observa fácilmente en los beneficios directos, adquiere su mayor envergadura a través de los beneficios indirectos que surgen asociados y cuya influencia puede extenderse sobre las economías locales, regionales y nacional. En Argentina, el turismo es uno de los segmentos de nuestra economía que más crece, especialmente vinculado a las áreas protegidas nacionales y provinciales.

Los aspectos que inciden en la determinación del potencial de un área turística han sido enumerados en diversos trabajos. Entre ellas pueden citarse: accesibilidad, facilidades disponibles, atractivos especiales, distancia a otros sitios de interés, etc. Esta primera aproximación permite determinar distintos niveles de atracción e incluso circuitos turísticos que pueden abarcar diversas escalas de intervención.

El Profesor William Tishler, del Departamento de Arquitectura de la Universidad de Wisconsin-Madison, ha propuesto la siguiente guía para el desarrollo turístico sin degradación de sitios patrimoniales (Tishler, 1998: 5):

- *“Preparar una completa y detallada historia del paisaje del área.*
- *Inventariar y valorar los recursos naturales y culturales del sitio, con énfasis en la documentación histórica, los paisajes culturales y su relación con el ambiente y otros rasgos patrimoniales.*
- *Evaluar el potencial de estos recursos para el turismo patrimonial.*
- *Incluir a los residentes locales en el proceso de planeamiento.*
- *Desarrollar un plan de preservación comprensiva que refuerce la autenticidad, calidad y maximice la protección de los recursos naturales y culturales.*
- *Coordinar una aproximación en cooperación para implementar el plan.*
- *Proveer asistencia técnica para implementar el plan.*
- *Abarcar los programas interpretativos de los proyectos.*
- *Hacer un seguimiento del plan y de sus progresos de implementación.*
- *Colaborar con la evaluación del proyecto y la opinión de los visitantes y el equipo”.*

En lo que se refiere específicamente a Argentina, el turismo es una actividad que se desarrolló básicamente durante el siglo XX, a partir del reconocimiento de las bellezas naturales de nuestro territorio. En este último aspecto se encuentra un importante precedente entre los objetivos establecidos por la Ley de Parques Nacionales, en donde se especifica que estas áreas protegidas están destinadas a la investigación científica, la educación y el goce de las presentes y futuras generaciones.

Algunos de estos atractivos de la naturaleza constituyeron, asimismo, los primeros de los escasos sitios argentinos inscriptos en la Lista de Patrimonio de la Humanidad. En los años 80 fueron incluidos el Parque Nacional Los Glaciares, el Parque Nacional Iguazú y el Conjunto Jesuítico San Ignacio Miní, Santa María La Mayor, Santa Ana y Nuestra Señora de Loreto. A fines de 1999 fueron incorporados como sitio natural Península Valdés y como sitio cultural la Cueva de las Manos del Alto Río Pinturas. En forma reciente, se han agregado en la citada Lista Ischigualasto - Talampaya y las Estancias Jesuíticas de Córdoba, así como el circuito turístico de las Estancias Jesuíticas de Córdoba. El denominado *Camino de las estancias* comprende el tajarar, las acequias contiguas y las ruinas del molino en Alta Gracia, la estancia de Santa Catalina en el camino a Ascochinga, las ruinas de las acequias y el molino de La Candelaria en

Cruz del Eje y la estancia de Jesús María. También se incluyen la manzana jesuítica de la ciudad de Córdoba donde se ubican la iglesia de la Compañía de Jesús, el Rectorado de la Universidad Nacional de Córdoba y el histórico Colegio Nacional de Montserrat.

La Argentina posee una rica y diversificada geografía sobre la que el accionar humano, que ha adquirido cierta intensidad sólo a partir del siglo XIX, ha establecido rasgos, modificado y también creado fisonomías. La estancia, una tipología de explotación, se reprodujo sobre la extensión de nuestro territorio y estableció una forma de ocupación que caracteriza a nuestro país y que se funda en la extracción y producción de materias primas a partir de los recursos que facilita la naturaleza. Esta relación entre habitante y territorio dio origen a la creación de una figura que se enlaza singularmente con lo vernáculo: el gaucho; cuyos hábitos: la vida a "campo abierto", el mate y el caballo constituyen las tradiciones locales.

El concepto de paisaje se enlaza en nuestra región con el de los jardines históricos debido a que nuestros escenarios naturales han cubierto la dimensión histórica en la que dominaban los ciclos de la naturaleza, frente a la tradición estética prevaleciente en el diseño de parques y jardines. Una descripción sintética de nuestras regiones paisajísticas podría reconocer como rasgos predominantes de cada una de ellas:

- La llanura pampeana: enorme y claro cielo, largas perspectivas, montes de eucaliptos, ganado disperso y terrenos cultivados.
- La meseta patagónica: soledad, aridez, fuertes vientos, escasas y secas matas.
- La costa litoral: extendido límite oriental marítimo, vínculo al mundo.
- La precordillera: columna vertebral que enlaza la importante extensión latitudinal del territorio con distintos paisajes regionales, hacia el norte los rastros de la presencia incaica, hacia el sur la transposición de imágenes europeas.
- La Mesopotamia: suaves ondulaciones bajo un cálido sol sobre tierra colorada hacia el norte y el verde intenso de la selva misionera.
- El noroeste: erosión eólica que se traduce en bandas de tierras coloridas sobre las que se registra y perdura el legado de las culturas antiguas.

Sobre esta diversa riqueza paisajística se asentó, a partir de los importantes procesos inmigratorios que tuvo nuestro país desde el último cuarto del siglo XIX, una población proveniente de distintas naciones que terminó de completar el rico espectro que conforma nuestra geografía cultural y que constituye nuestra mayor identidad.

2.2. TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE

Tal como venimos mencionando a lo largo del texto, actualmente se ve a la actividad turística como un factor de impulso para el desarrollo económico de distintas regiones. Cabe ahora preguntarse qué tipo de desarrollo es el deseable y si la sola promoción de la actividad turística puede garantizarlo.

Los organismos planificadores de la actividad turística se han hecho eco de las discusiones en torno al desarrollo sustentable, y las han incorporado como elementos propios. Desde la década del '80, sobre todo a partir de la Declaración de Manila (Conf. Mundial de Turismo, 1980), los ideólogos de la actividad turística han introducido de tal manera las cuestiones de sustentabilidad al punto de no poder hablar de turismo si no se lo hace desde una perspectiva que levante sus banderas. Esto no es casual. Tal vez sea en el turismo, más que en el resto de las actividades económicas, donde la mínima degradación de los recursos puede convertirse en un factor destructor de la misma actividad. Ya veíamos anteriormente que el espacio turístico es a la vez una mercancía, un espacio económico y un espacio productivo, tres aspectos íntimamente relacionados y que confieren al medio y a la actividad un carácter de suma vulnerabilidad.

En este sentido, la Organización de los Estados Americanos sintetiza los elementos clave de la sostenibilidad del turismo:

- preservar la base actual de recursos para las generaciones futuras.
- mantener la productividad de la base de recursos.
- mantener la biodiversidad y evitar cambios ecológicos irreversibles.
- asegurar la equidad dentro de las generaciones y entre ellas.
- mantener y proteger el patrimonio cultural e histórico de la zona, región o nación.

Lo interesante de este planteo acerca del desarrollo del turismo sustentable, es que incorpora además la cuestión política. La OEA plantea que el desarrollo del turismo sostenible exige un cambio en las funciones tradicionales de las gestiones políticas y la ciudadanía, pues debe transformarse en un proceso participativo e involucrar a las comunidades junto al sector privado local. Para ello recomienda que los participantes formen asociaciones u otros ámbitos de cooperación donde consensuar objetivos comunes y actuar en consecuencia.

Esta propuesta de apertura a la toma de decisiones consensuadas entre los distintos actores sociales no significa que el poder público deba eludir sus responsabilidades de gestión y control, por el contrario, al reunir a las personas y solicitar su aporte para dar orientación a las decisiones sobre planificación y gestión, el poder gubernamental adquiere mayor control porque demuestra ser un administrador más eficaz.

Pretender el desarrollo del turismo sustentable es querer satisfacer las necesidades de los visitantes actuales y futuros, así como las de las comunidades que los reciben. Un programa exitoso y bien administrado de turismo deberá tener en cuenta la necesidad de la gestión sostenible y tratar de alcanzar los objetivos económicos, ecológicos, sociales, culturales, sanitarios y de seguridad que se haya planteado la comunidad local en el marco del desarrollo de la nación.

Resignar la posibilidad de obtener grandes ganancias en el corto plazo en pos de obtener recursos genuinos de manera sostenida, es una opción política que deberá transformarse en premisa fundamental a la hora de idear políticas de desarrollo turístico sustentable o, en menor escala, de impulsar pequeños emprendimientos turísticos. La política de desarrollo de turismo sostenible no debe concebirse como una política que va en contra del crecimiento económico, sino por el contrario, el turismo sostenible tiene la capacidad de incrementar la calidad y el valor vitalicio de los productos turísticos, lo cual induce a que el visitante quede satisfecho y regrese y, de esta manera, garantiza la continuidad de la actividad.

El medio ambiente natural está sujeto a múltiples presiones y es necesario formular políticas a largo plazo en lugar de adoptar soluciones a corto plazo para garantizar el crecimiento del turismo de una manera social, económica y ecológicamente responsable.

En síntesis, la política de turismo sostenible es un enfoque encaminado a mantener productos turísticos de calidad durante un período prolongado y a surtir de experiencias turísticas ecológicas a la creciente demanda interna y externa.

La expansión no planificada puede ocasionar daños irreversibles. La predominio del desarrollo turístico desde el aspecto económico puede convertirse en una amenaza para los recursos que ofician como atractivos de la demanda turística. Experiencias previas han mostrado de qué manera el crecimiento descontrolado de turistas ha afectado la calidad de los monumentos históricos y su entorno, así como ha incentivado la producción al azar de desarrollos espontáneos.

La degradación por sobreuso de los bienes patrimoniales puede acarrear entre otros efectos indeseables (Tishler, 1998: 1):

- *"Erosión del suelo y desgaste de los recubrimientos.*
- *Pérdida de la vegetación.*
- *Deterioro de la calidad del agua.*
- *Disminución de la fauna silvestre.*
- *Aumento de los niveles de contaminación del aire.*
- *Alteración de la calidad visual del entorno".*

Los jardines de la Alhambra, las pirámides de Egipto, el Acrópolis de Atenas, son algunos de los ejemplos más relevantes de conjuntos históricos internacionales puestos en peligro por la enorme afluencia de visitantes.

La Organización Mundial de Turismo ha subrayado el papel del patrimonio natural y cultural como motivadores de viajes y a fin de evitar perjuicios no deseados ha impulsado la creación del Código Ético Mundial para el Turismo, formulado en octubre de 1999. Éste refleja la necesidad de proteger el patrimonio natural - cultural y señala entre otros aspectos:

"Artículo 3 - El turismo, factor de desarrollo sostenible. Todos los agentes del desarrollo turístico tienen el deber de salvaguardar el medio ambiente y los recursos naturales, en la perspectiva

de un crecimiento económico saneado, constante y sostenible, que sea capaz de satisfacer equitativamente las necesidades y aspiraciones de las generaciones presentes y futuras.

Artículo 4 - El turismo, factor de aprovechamiento y enriquecimiento del patrimonio cultural de la humanidad. Los recursos turísticos pertenecen al patrimonio común de la humanidad. Las comunidades en cuyo territorio se encuentran tienen con respecto a ellos derechos y obligaciones particulares”.

2.3. NUEVAS FORMAS DE TURISMO

Las nuevas modalidades turísticas (turismo alternativo) se definen por oposición frente a la oferta estandarizada y masiva tradicional. El cuadro siguiente muestra las características distintivas y las diferencias entre ambas (Schlüter et al., 1997: 82):

Variable	Turismo de masas	Turismo alternativo
Modelo		
Patrón espacial	costero, de alta densidad	disperso, de baja densidad
Escala	gran escala	pequeña escala, doméstico
Propiedad	(predomina) la inversión extranjera, multinacional	local, familiar, pequeños negocios
Mercado		
Volumen	alto	bajo
Actividades	agua, playa, vida nocturna	(relacionadas con) la cultura y la naturaleza
Estacionalidad	(fundamentalmente) verano	no hay estación dominante
Economía		
Status	dominio del sector turístico	dominio de sectores complementarios
Impacto	no retención de los beneficios	retención de los beneficios

Los autores que trabajan en la teorización de las actividades turísticas, encuentran a su vez que en el sector de las ofertas alternativas se pueden distinguir las siguientes modalidades:

- Turismo ecológico o ecoturismo, donde los recursos naturales son los principales protagonistas.
- Turismo cultural, modalidad en la que el visitante participa activamente en el descubrimiento y conocimiento del territorio. En el marco del fenómeno turístico, el turismo cultural consiste en desplazamientos originados por motivaciones fundamentalmente culturales, como viajes de estudio, asistencia a festivales u otros actos culturales, visitas a monumentos y sitios históricos o artísticos o peregrinaciones. Se acepta que aun otros tipos de viajes, como los vinculados a vacaciones o contacto con la naturaleza, también tienen efectos culturales, ya que el viajero adquiere nuevas experiencias y conocimientos.
- Turismo especializado, donde el turista busca profundizar en el conocimiento de algún aspecto específico del territorio visitado.

Sin duda la forma más extendida es el ecoturismo, y en su desarrollo no sólo ha incidido la diversificación de la demanda, sino también la creciente preocupación social sobre los problemas que aquejan al ambiente y los intereses por conocer y acercarse a la naturaleza. Por otra parte, la atracción por comprender las manifestaciones culturales pasadas y presentes de los lugares con características diferentes a las áreas urbanas, es otro factor que ha estimulado la explotación de zonas otrora alejadas de la actividad turística. La industria del turismo no se ha mantenido ajena a estas tendencias a la hora de pensar en desarrollar nuevos productos. Ceballos Lascurain definen al ecoturismo como *“una modalidad de turismo inspirada primordialmente en la historia natural de un área (...) el ecoturista visita zonas relativamente poco desarrolladas con un espíritu de apreciación, participación y sensibilidad; practica un uso no consumidor de la vida silvestre y de los recursos naturales, y contribuye con el área visitada mediante la generación de empleo y el financiamiento directo para la conservación del sitio y el mejoramiento de la economía de las comunidades locales. El ecoturismo implica (necesariamente) un manejo planificado por parte del país receptor o la región.”* (Ceballos-Lascurain, et al., 1992) (Schlüter et al., 1997).

2.3.1. El turismo cultural

2.3.1.1. Patrimonio cultural y turismo

En el escenario actual referido a la conservación y gestión del patrimonio natural y cultural cabe un papel importante al turismo, ya que los monumentos, centros históricos y paisajes natural y cultural figuran entre los principales atractivos para el desarrollo de la actividad.

El patrimonio cultural está íntimamente ligado al inicio mismo del turismo. Aun mucho antes que el turismo fuera definido como tal y adquiriera dimensiones masivas y planetarias, el ser humano, por diferentes motivaciones, emprendió desplazamientos. En ese sentido, y en el marco de diferentes religiones, las peregrinaciones hacia santuarios o sitios sagrados pueden considerarse una primera forma de "turismo". Lo que se considera el inicio de tal actividad consistía en los viajes realizados a Italia en el siglo XVIII por artistas e intelectuales de diversas naciones europeas con el fin de visitar, admirar y estudiar "in situ" las antigüedades romanas. Hacia 1750, el "Grand Tour" se convirtió en una actividad obligada para aristócratas e intelectuales ingleses, que en Roma hallaban la posibilidad de tomar contacto directo con los testimonios tangibles de la antigüedad. La fundación en Londres de la Sociedad "The Dilettanti", que reunía a quienes habían realizado el viaje, da cuenta del prestigio social y cultural que el mismo otorgaba. Los profundos cambios técnicos, sociales, económicos, y culturales producidos por la Revolución Industrial tuvieron un impacto importante sobre el desarrollo del turismo. A lo largo del siglo XX, el aumento del tiempo libre, la facilitación de los desplazamientos, el avance de la técnica y la mediatización confluyeron para que el turismo adquiriera proporciones planetarias y masivas, constituyendo la actividad económica que ocupa el segundo lugar mundial, después de la industria petrolera (Fielden, 1993).

Más allá de los efectos positivos del turismo sobre el destino, entre los que se puede enumerar la generación de ingresos y puestos de trabajo, la difusión de riquezas culturales y artísticas, la colaboración a la conservación de los atractivos y la revitalización de artesanías y costumbres populares, el turismo no planificado, sobre todo en lo que concierne al equilibrio entre la capacidad de los lugares y monumentos y el número de visitantes, ha generado importantes efectos negativos. Entre éstos, cabe citar la contaminación, el deterioro de los recursos naturales y culturales o la comercialización de valores tradicionales de la sociedad (OMT, 1983). La consideración de los efectos negativos condujo a la definición de políticas y estrategias de planificación para lograr el equilibrio entre el desarrollo sustentable del turismo y la conservación de los recursos, lo que queda plasmado en documentos internacionales provenientes de organizaciones vinculadas tanto al patrimonio cultural como al turismo. Se procede, por lo tanto a una síntesis de los principios referidos al tema contenidos en los principales documentos.

- Normas de Quito (1967): el primer documento internacional en que se hace referencia explícita a la relación entre patrimonio monumental y turismo son las ya mencionadas Normas de Quito. En el capítulo dedicado a "Los monumentos en función del turismo" se especifica que *"...los valores propiamente culturales no se desnaturalizan ni comprometen al vincularse con los intereses turísticos y, lejos de ello, la mayor atracción que conquistan los monumentos y la afluencia creciente de admiradores foráneos contribuyen a afirmar la conciencia de su importancia y significación nacionales"*. Advierte, sin embargo, sobre la necesidad de un turismo planificado, para evitar los efectos negativos del mismo sobre los monumentos.

- Carta del Turismo Cultural del ICOMOS (1976): el ICOMOS, consciente de la importancia creciente del turismo y su impacto sobre los componentes del patrimonio cultural, adoptó, en 1976, la Carta del Turismo Cultural. Entre otras consideraciones, expresa que *"... el turismo aparece como uno de los fenómenos propicios para ejercer una influencia altamente significativa en el entorno del hombre en general y de los monumentos y sitios en particular. Para que resulte tolerable, dicha influencia debe ser estudiada cuidadosamente, y ser objeto de una política concertada y efectiva a todos los niveles... Cualquiera que sea su motivación y los beneficios que entraña, el turismo cultural no puede considerarse desligado de los efectos negativos, nocivos y destructivos que acarrea el uso masivo e incontrolado de los monumentos y los sitios. El respeto a éstos, aunque se trate del deseo elemental de mantenerlos en un estado de apariencia que les permita desempeñar su papel como elementos de atracción turística y de atracción cultural, lleva consigo la definición y el desarrollo de reglas que mantengan niveles aceptables... El respeto al patrimonio mundial, cultural y natural, es lo que debe prevalecer sobre cualquier otra consideración, por muy justificada que ésta se halle desde el punto de vista social, político o económico. Tal respeto sólo puede asegurarse mediante una política dirigida a la dotación del necesario equipamiento y a la orientación del movimiento turístico, que tenga en cuenta las limitaciones de uso y de densidad que no pueden ser ignoradas impunemente"*. La extraordinaria expansión de la actividad turística durante las dos últimas décadas hizo que este documento se encuentre actualmente en revisión, con el fin de adaptarlo a las condiciones actuales, por lo que se ha elabo-

rado un nuevo texto, adoptado en ocasión de la Asamblea General del ICOMOS realizada en México en 1999 y cuya síntesis se expone, cronológicamente, al final del listado de documentos.

- Declaración de Manila sobre el Turismo Mundial, OMT (1980): La Organización Mundial del Turismo (OMT), incluyó en la Declaración de Manila sobre el Turismo Mundial, de 1980, un artículo dedicado al patrimonio, en el que expresa que *"los recursos turísticos de que disponen los países están constituidos a la vez por espacios, bienes y valores. Se trata de recursos cuyo empleo no puede dejarse a una explotación incontrolada sin correr el riesgo de su degradación, incluso de su destrucción... Las comunidades nacionales y la comunidad internacional entera deben desplegar los esfuerzos necesarios para su preservación. La conservación de los lugares históricos, culturales o religiosos, en toda circunstancia y especialmente en tiempo de conflicto, constituye una de las responsabilidades fundamentales de los estados"*.

- Carta del Turismo Sostenible (1995): a través de estos y otros documentos se fue delineando la idea de sustentabilidad, es decir equilibrio entre explotación y conservación, como un requisito indispensable para asegurar la racionalidad de la gestión. La Carta del Turismo Sostenible, resultado de la conferencia mundial dedicada al tema realizada en Lanzarote -Islas Canarias- 1995, establece que el desarrollo turístico debe fundamentarse sobre criterios que aseguren que sea soportable ecológicamente a largo plazo, viable económicamente y equitativo desde una perspectiva ética y social para las comunidades locales. Define al desarrollo sostenible como un proceso orientado que contempla una gestión global de los recursos con el fin de asegurar su durabilidad, permitiendo conservar nuestro capital natural y cultural. Considerando que el turismo es un potente instrumento de desarrollo, puede y debe participar activamente en la estrategia de desarrollo sostenible. Recomienda realizar esfuerzos y alentar la innovación cultural, tecnológica y profesional para crear instrumentos de planificación y de gestión integrados.

- Carta del Turismo Cultural, ICOMOS (1999): reconoce que el turismo nacional e internacional sigue siendo uno de los medios más importantes para el intercambio cultural, ofreciendo una experiencia personal no sólo acerca de lo que pervive del pasado, sino de la vida actual y de otras sociedades. Es cada vez más apreciado como una fuerza positiva para la conservación de la naturaleza y de la cultura y puede captar los aspectos económicos del patrimonio y aprovecharlos para su conservación generando fondos, educando a la comunidad e influyendo en su política. Es un factor esencial para muchas economías nacionales y regionales y puede ser un importante factor de desarrollo cuando se gestiona adecuadamente.

El patrimonio natural y cultural, la diversidad y las culturas vivas constituyen los máximos atractivos del turismo. El turismo excesivo o mal gestionado con cortedad de miras, así como el turismo considerado como simple crecimiento, pueden poner en peligro la naturaleza física del patrimonio natural y cultural, su integridad y sus características. El entorno ecológico, la cultura y los estilos de vida de las comunidades anfitrionas, se pueden degradar al mismo tiempo que la propia experiencias del visitantes.

El turismo debería aportar beneficios a la comunidad anfitriona y proporcionar importantes medios y motivaciones para cuidar y mantener su patrimonio y sus tradiciones vivas. Con el compromiso y la cooperación entre los representantes locales y/o de las comunidades indígenas, los conservadores, los operadores turísticos, los propietarios, los responsables políticos, los responsables de elaborar planes nacionales de desarrollo y los gestores de los sitios, se puede llegar a una industria sostenible del turismo y aumentar la protección sobre los recursos del patrimonio en beneficio de las futuras generaciones. A partir de estas consideraciones generales establece una serie de principios:

- Desde que el turismo nacional e internacional se ha convertido en uno de los más importantes vehículos para el intercambio cultural, su conservación debería proporcionar oportunidades responsables y bien gestionadas a los integrantes de la comunidad anfitriona así como proporcionar a los visitantes la experimentación y comprensión inmediatas de la cultura y patrimonio de esa comunidad.
- La relación entre los sitios con patrimonio y el turismo, es una relación dinámica y puede implicar valoraciones encontradas. Esta relación debería gestionarse de modo sostenible para la actual y para las futuras generaciones.
- La planificación de la conservación y del turismo en los sitios con patrimonio, debería garantizar

- que la experiencia del visitante le merezca la pena y le sea satisfactoria y agradable.
- Las comunidades anfitrionas y los pueblos indígenas deberían involucrarse en la planificación de la conservación del patrimonio y en la planificación del turismo.
- Las actividades del turismo y de la conservación del patrimonio deberían beneficiar a la comunidad anfitriona.
- Los programas de promoción del turismo deberían proteger y ensalzar las características del patrimonio natural y cultural.

2.3.1.2. Planificación del turismo cultural

Los documentos citados hacen hincapié en la fundamental necesidad de la planificación como herramienta para garantizar el turismo sustentable y evitar el deterioro o aun la pérdida de los atractivos naturales y culturales. El ICOMOS elaboró un manual referido al turismo en sitios declarados Patrimonio Mundial, publicado en Colombo, Sri Lanka, en 1993. Si bien está dirigido a los bienes incluidos en la Lista de UNESCO, contiene definiciones y principios transferibles a otros casos. El principio básico contenido en el texto es que la conservación precede al turismo, es una actividad prioritaria que prepara el camino para el desarrollo turístico. El puente entre ambos es una adecuada y estricta planificación. Define al turismo cultural como una actividad que ofrece un tipo especial de visita para personas con un tipo especial de interés. No se trata de un turismo de masas sino dedicado a presentar o explicar alguna idea cultural. Una condición de base que establece para la adecuada conservación de los sitios es que el número de visitantes debe ser controlado.

El primer paso propuesto consiste en definir un marco conceptual para el manejo del sitio, que determina las bases de lo que se hará a continuación. Se deben considerar dos áreas:

- Conservación: ¿cuáles son los valores del sitio que requieren protección y cómo se garantizará la protección?
- Accesibilidad: ¿cómo puede el sitio ser accesible con seguridad a un número apropiado de visitantes y cómo puede la significación del sitio ser clara y unívocamente comunicada?

Los elementos esenciales a tener en cuenta para establecer una filosofía de manejo en relación con el turismo son:

- a) Tipo de sitio y su uso. Es crucial decidir los tipos de usos que se permitirán. Se debe arribar a una comprensión profunda de la naturaleza física del sitio y de su significado cultural. El material histórico se debe preservar sin alteración. Si se piensa alojar visitantes en el lugar es imprescindible asegurar la integridad del sitio.
- b) Política de conservación. Tener en cuenta los principios teóricos contenidos en los documentos internacionales, así como los siguientes factores:
 - protección de los recursos de la erosión, destrucción, daño y alteración debida a la acción humana, controlando el acceso de visitantes al sitio.
 - conservación del material histórico a través del apropiado mantenimiento.
 - conservación del carácter histórico excluyendo o limitando actividades inapropiadas.
- c) Relación con las comunidades residentes. Se debe garantizar el respeto por los residentes permanentes. Los visitantes no deben interferir en la vida diaria de los residentes ni en su interacción con el sitio. Habrá áreas sin acceso de visitantes. El choque potencial de valores y conducta entre residentes y turistas debe ser anticipado.
- d) Tipos de visitantes. Se debe proveer acceso, tours, exhibiciones, programas de interpretación e información impresa que atienda los intereses de cada tipo de visitantes: el primer paso es establecer el perfil del turista: algunos datos necesarios son situación socioeconómica, edad, nacionalidad, ingresos, estado civil, profesión, etc. El origen también es importante, sobre todo si hay grupos significativos de extranjeros. La situación económica es importante para establecer la factibilidad de tarifas de ingreso, programas de interpretación, eventos especiales y otros servicios.
- e) Capacidad de carga y acceso. El primer paso es analizar el sitio para determinar el número óptimo de visitantes simultáneos. Luego se deben determinar los accesos al sitio y qué áreas son esenciales para la visita. Se debe planificar para diferentes niveles de interés de los visitantes. Es más complicada la visita a espacios exteriores: tener en cuenta nivel de ruido, control climático y seguridad.
- f) Consideraciones sobre seguridad. Los visitantes deben ser protegidos de condiciones inseguras.

ras que puedan existir en el sitio y que puedan causarles daños. Se debe hacer inspección periódica. Las áreas peligrosas o no abiertas al público deben ser claramente señaladas. En algunos países la administración es responsable por la seguridad de los visitantes admitidos, por lo que se prevén pólizas de seguros.

g) Servicios a los visitantes. La construcción y localización de los servicios debe combinar la conveniencia de los visitantes con el mínimo impacto a la imagen o el carácter histórico del sitio. Los servicios más esenciales son estacionamiento y baños.

Una vez establecidos los principios esenciales para el manejo del sitio, corresponde proceder al proceso de planificación, que consta de tres pasos esenciales:

- inventario de los recursos existentes
- categorización y evaluación de los recursos
- determinación de prioridades para legislación, finanzas, personal, equipo, interpretación, marketing, etc.

Los sitios culturales necesitan un plan regulador comprensivo que incluye:

- a) Relevamiento y descripción de los límites. Los límites del sitio deben ser claros, si es posible debe haber una zona colchón (buffer zone) lógica y apropiada.
- b) Plan de uso del suelo. Debe incluir a los establecimientos próximos y al corredor hasta el centro urbano más próximo.
- c) Plan de conservación del sitio. Describe el concepto de turismo en el sitio. Basados en este plan, los profesionales del turismo pueden ser llamados a colaborar y otros elementos de planeamiento pueden ser coordinados.
- d) Plan de servicios públicos y equipamiento
- e) Plan para el desarrollo de la comunidad
- f) Plan de turismo. Es uno de los últimos pasos del proceso. Debe reconocer los aciertos, los límites físicos y las oportunidades para los visitantes inherentes en todos los otros elementos del plan. Debe contener:
 - transporte hacia, desde y en el sitio
 - el rango de servicios a los huéspedes: alojamiento, comida, sanitarios, etc.
 - tours, capacitación y licencia de guías, información sobre viaje e interpretación.
 - Instalaciones para museo, senderos para visitantes, señalización, quioscos de administración y de ventas, etc.

2.3.2. El turismo rural

2.3.2.1. Características

El turismo rural ha crecido significativamente en los últimos años hasta convertirse en un *"componente de la vida industrial y urbana"* (Schlüter et al., 1997) pues es practicado por quienes desean disfrutar de la naturaleza no sólo en el verano sino durante todo el año, y se constituye además en una forma de escape a la agitada vida en las ciudades. Existen varias posibilidades de esparcimiento de este tipo: las actividades de un día o el alojamiento en estancias, los cotos de caza, las ofertas de trekking, avistaje de aves, etc. en parques naturales, las jornadas en granjas educativas y las visitas a establecimientos agroproductivos, son ejemplos ilustrativos.

El turismo en estancias se caracteriza por tener una oferta reducida de plazas para las visitas diarias o el alojamiento, porque persigue el objetivo de brindar un ambiente familiar y lo más íntimo posible, favoreciendo la atención personalizada y evitando la concurrencia masiva.

Si bien la demanda está sujeta a cierta estacionalidad (emparentada con las condiciones climáticas y con cuestiones coyunturales por las que esté atravesando cada lugar), ésta no es tan marcada como en el turismo tradicional de verano. El turismo rural se presenta en todo el mundo como una alternativa sostenida durante el año y ubicada a relativamente poca distancia del lugar donde se localiza la demanda potencial. Las condiciones de acceso rápido constituyen un factor importantísimo, pues permiten la concreción de viajes improvisados o sin demasiado tiempo de preparación, características propias del turismo rural (Pérez Ferrando, 1998).

Cabe ahora preguntarse por el posible impacto que puede tener en la población rural la incorporación de esta actividad, sumándose a las tareas tradicionales. Sin duda este será un tema

disparador de investigaciones profundas, pero en el estado actual del conocimiento, es posible arriesgar la visión de una "nueva función social" de la población que habita en el campo (Pérez Ferrando, 1998). El turismo rural puede convertirse en una forma genuina de obtener mejores ingresos, ya que permite la pluriactividad de los miembros de las familias rurales. La incorporación de las tareas de atención al visitante no implica necesariamente el abandono de las labores que dan vida a la explotación, es más, el mantenimiento de los procesos de trabajo rural se convierten ellos mismos en atractivos turístico-educativos dignos de ser conocidos por quienes habitan en espacios urbanos.

En este sentido, podemos ver al turismo rural como una forma de obtención de una renta complementaria para las familias, pero el éxito que pueda tener esta nueva actividad puede convertirse en una tentación para abandonar las tareas tradicionales. La historia del desarrollo de diversas actividades económicas nos brindan ejemplos de lo perjudicial que puede ser para una región, una localidad e incluso para una familia, el abocarse a una sola actividad y por consecuencia, el estar sujetos a una única fuente de ingresos. En la promoción del turismo rural sustentable se deberá tener el cuidado de no incentivar la monoactividad turística, pues las características intrínsecas del turismo -subordinado en todas sus formas a la estacionalidad, pero sobre todo a las fluctuaciones en la demanda- la tornan más peligrosa aún que la monoactividad pecuaria.

Por otra parte, la misma definición del turismo rural conlleva el germen de otro riesgo ante el cual deben estar atentos quienes promueven las actividades enmarcadas en él. Nos referimos al problema planteado entre la intención de mantener una oferta de pequeña escala -que no ponga en peligro al ambiente donde se desenvuelve y que, a la vez, preserve la intimidad y la atención personalizada del cliente- y los niveles de rentabilidad deseados por quienes se proponen invertir en este tipo de emprendimientos. A propósito, P. Williams escribe: *"El ecoturismo se desarrolla en una escala diferente de la del turismo convencional [...] los requerimientos de infraestructura, así como los servicios, son utilizados con menor intensidad y menor periodicidad que en otras formas de turismo. Es extremadamente difícil mantener un negocio en pequeña escala, dentro de un esquema de mercado libre, sin perjudicar la rentabilidad del negocio. [...] La búsqueda de una economía de escala viable invariablemente lleva a la búsqueda de una forma de turismo que comprenda un mayor número de personas y la realización de viajes más frecuentes, lo que generalmente se traduce en grandes presiones sobre los recursos naturales y humanos de los destinos receptores"* (William, 1991) (Schlüter et al., 1997: 91-97).

Este aspecto obliga a reflexionar acerca de los modos de gestión de la actividad ecoturística y las formas de promoverla garantizándole cierta continuidad, sin caer en modelos que privilegien la masividad puesto que en este caso conllevaría a una segura destrucción del entorno natural, su "razón de ser" y fuente de vida. La mayor o menor presencia de los organismos públicos de control será decisiva en el rumbo que adopte el desarrollo del turismo en áreas rurales, la responsabilidad que poseen es innegable y es un deber de los ciudadanos exigir que ésta se cumpla.

Teniendo en cuenta los riesgos (ambientales y económicos), la promoción del turismo como complemento de las tareas rurales podrá ser disparador de un sinnúmero de actividades productivas, comerciales y de servicios que excedan el marco de la explotación agropecuaria y alcancen a la comunidad en la que ésta se inserta. Diversos autores hablan del efecto multiplicador de toda actividad turística que incide en el comercio, la elaboración de productos regionales y artesanías, y la generación de otros productos turísticos que aprovechen la afluencia de público y a la vez refuercen la oferta destinada a diferentes segmentos de demanda (Pérez Ferrando, 1998).

2.3.2.2. La estancia argentina

A partir de la colonización española la estancia se constituyó en una forma de apropiación del territorio, virgen e inhóspito para estos nuevos habitantes. La difusión de este establecimiento rural se produjo sin importantes modificaciones en el conjunto tipológico básico: vivienda principal que evolucionó desde el rudimentario rancho hasta suntuosas residencias de estilo, montes de reparo, corrales, galpones, aguadas y acequias. La adecuación a las características climáticas de cada región y el lugar de origen de los colonizadores han dado lugar a las variantes que se encuentran en el tratamiento estilístico del espacio cubierto.

El auge de la ganadería para la exportación de carnes congeladas a Europa -posibilitado por las excelentes condiciones naturales que ofrecía la región pampeana para el desarrollo de una actividad extensiva que demandaba poca inversión y dejaba enormes ganancias- estimuló el consumo suntuario de los terratenientes argentinos desde las últimas décadas del siglo XIX. Este fenómeno fue el origen de gran parte del rico patrimonio rural que, aunque menguado, se conserva hasta el presente. En épocas más recientes, y en especial desde mediados de la década del '70, el patrón económico ha ido cambiando progresivamente debido a las transformaciones sufridas en la estructura productiva en general y en el sector agropecuario en particular, lo que dificulta o impide el mantenimiento de este patrimonio, de acuerdo a los principios del desarrollo sustentable.

Estos establecimientos, especialmente los más antiguos, se han convertido en el símbolo de la vida rural tradicional que ofrece un fuerte contraste con el agitado ritmo de vida urbano y han comenzado a incorporar al turismo nacional y extranjero como una actividad paralela que permite equilibrar los problemas financieros.

Como se ha dicho, muchos herederos de las pudientes familias de antaño, se encuentran ante la imposibilidad de afrontar el mantenimiento de los edificios y jardines de las estancias. Esta situación hoy sale a la luz como una de las principales causas de su apertura al turismo. Por otra parte, la demanda de nuevas actividades por parte del público, que pretende abrirse de la tradición de trasladarse a centros turísticos costeros y experimentar alternativas novedosas, proporciona el marco de condiciones propicias para el desarrollo de esta actividad en el país.

2.3.2.3. Panorama del turismo rural en Argentina

En este aspecto nos remitiremos a los informes elaborados por los asesores en el tema, Dr. Horacio Burbridge y Lic. Ana Martín, que se adjuntan en el Anexo final. En ellos se incluyen consideraciones sobre el turismo rural en varios países pioneros y en Argentina, con especial mención a la provincia de Buenos Aires.

3. LA VALORACIÓN ECONÓMICA DEL PATRIMONIO CULTURAL

3.1. INTRODUCCIÓN DE LA VARIABLE ECONÓMICA

Existe una creciente demanda para incluir consideraciones referidas al patrimonio cultural en muchas decisiones de planeamiento y de inversión. En el marco del análisis costo-beneficio, por ejemplo, la necesidad de monetizar el valor del capital cultural es evidente. Los costos de la conservación se expresan usualmente en términos mensurables, en flujos financieros. La monetización de los beneficios coloca a éstos en el mismo "campo de juego" que los costos, y asegura que se les otorgue un peso adecuado en la toma de decisiones. La experiencia en el tema del ambiente ha mostrado que, en la época "pre-valoración", se otorgaba prácticamente valor nulo a los bienes ambientales, lo que llevaba a una "sub-provisión" de los mismos. Si el valor económico total de los bienes culturales no es considerado e incorporado en la toma de decisiones, no habrá tampoco garantía de que su nivel de provisión corresponda con lo que es socialmente deseable (Pearce, 1998: 10-11).

El costo de alcanzar los objetivos de conservación se suele conocer con razonable confiabilidad. Por lo contrario, el valor monetario de los beneficios es más difícil de estimar, ya que generalmente no está expresado en términos de flujo financiero. Más allá de lo que puede inferirse de la actividad de los visitantes a sitios culturales y de los gastos en mantenimiento y restauración, se conoce poco acerca del valor social de los recursos culturales. Los estudios acerca del valor económico del patrimonio cultural son escasos en la bibliografía sobre evaluación económica.

El tema puede comprenderse mejor analizando algunos conceptos básicos referidos a la evaluación económica de proyectos. En efecto, existe una notable diferencia entre las formas adecuadas de selección de proyectos en el ámbito privado y en el público. En el primer caso, se trata en esencia de verificar qué proyectos satisfacen mejor los objetivos que un empresario, por ejemplo, desea alcanzar. En el sector público, en cambio, el problema se presenta con un mayor grado de complejidad: se debe verificar cuales proyectos satisfacen mejor los objetivos generales de la sociedad y la nación.

Del planteo anterior se desprende que las herramientas a utilizar en ambos casos deben diferir, por lo menos en algunos aspectos: en el primer caso se trata de una comparación de costos y beneficios económicos, en el segundo se priorizan los costos y beneficios sociales. En este último caso, cuando se selecciona un proyecto, las consecuencias se harán notar sobre el empleo, la producción, el consumo, el ahorro, los ingresos de divisas, la distribución del ingreso, etc. Por lo tanto, el análisis de costos y beneficios sociales tiene como objetivo principal analizar si esas consecuencias, en su conjunto, son convenientes a la luz de la planificación nacional (Naciones Unidas, 1972: 11-13).

Se plantea, además, como ya se comentó, un problema que atañe a diferentes periodos, e incluso, diferentes generaciones. La selección de una tasa de interés para actualizar los beneficios sociales futuros está reflejando una determinada transacción entre los intereses en conflicto de generaciones distintas. Para el sector privado, las tasas de interés pueden reflejar simplemente las tasas a las que puede pedir o conceder préstamos; para el sector público, dicha tasas deben considerarse como un procedimiento para distribuir beneficios y costos entre diferentes épocas y generaciones, comparando el valor de los beneficios hoy y en el porvenir. Este tema se vincula estrechamente con el ambiente y con el patrimonio natural y cultural, bienes cuya perdurabilidad a través de diferentes generaciones resulta crítica.

En este contexto, los proyectos que involucran al patrimonio cultural construido constituyen un particular objeto de estudio, ya que por sus características, éste está constituido por propiedades que pueden ser privadas o públicas. Sin embargo, debe existir algún tipo de marco, una organización institucional o legal que regule las decisiones que los propietarios u ocupantes tomen respecto de estos bienes, en especial aquéllas que perjudiquen o destruyan ese patrimonio. Además, el valor de muchos de estos bienes culturales trasciende las fronteras del país que los contiene. Esta realidad es reconocida por el Acuerdo Internacional de Monumentos y Sitios Mundiales, y se ha acentuado a partir del fenómeno del turismo cultural, que ha pasado de tener proporciones modestas en generaciones anteriores, a la explosión actual asociada al transporte aéreo (Lichfield et al., 1993: 5)

Los especialistas en el tema del patrimonio construido, y todos quienes se interesan en ese rasgo particular de nuestra identidad, saben que los mecanismos de protección, tanto en la teoría como en la práctica, varían de país en país, existiendo un fuerte vínculo entre la preocupación efectiva por el patrimonio, el nivel de desarrollo y la estabilidad de las economías nacionales. En Argentina, así como en otros países de América Latina, muchos bienes se han perdido en forma irremediable, y otros se encuentran en serio peligro, por causas complejas que implican fallas en los mecanismos de gestión y control. En los momentos en que las crisis económicas se agravan, este tema, desde el punto de vista de las acciones concretas, suele pasar a segundo plano, olvidando su potencial influjo sobre la producción, el consumo, el empleo, el ingreso de divisas, etc., todos ellos objetivos nacionales, como antes se mencionó.

Los antecedentes expuestos nos conducen al análisis que se desarrollará a continuación, centrado en el estudio de teoría y métodos, aplicados a la evaluación y valoración privada y pública de proyectos que involucren al patrimonio cultural construido.

3.2. EL PATRIMONIO CULTURAL COMO "BIEN MERITORIO"

Como la demanda social potencial para la conservación del patrimonio cultural no puede ser cuantificada con facilidad, la intervención pública en este campo se ha justificado llamando a los bienes en estudio "bienes meritorios" (sin cuantificar su demanda), o considerando los beneficios asociados con la demanda potencial como marginales, cuando se los compara con aquéllos que derivan de una demanda efectiva (Lichfield et al., 1993: 79).

La demanda efectiva es más fácil de cuantificar cuando está vinculada con un uso directo del bien por parte de la comunidad, cuando satisface una necesidad individual o colectiva. Ejemplos son el caso de la educación (museos, bibliotecas, archivos, exposiciones) o de la recreación.

Las anteriores consideraciones han traído consecuencias, algunas positivas y otras negativas. Como la demanda efectiva es más fácil de cuantificar, y ésta se relaciona con usos posibles del bien, las intervenciones ponen énfasis en la utilización colectiva directa del bien. Aquellos proyectos que sólo consideran la conservación, sin un uso contemporáneo, se encuentran de alguna manera penalizados. El aspecto más negativo es que algunos proyectos se dedican a usos impropios o discutibles, poniendo mayor énfasis en el desarrollo de esas actividades que en la conservación real del bien.

Se desprende de lo anterior que el análisis económico es en realidad útil cuando se trata de elecciones que involucran el empleo de recursos con claros y cuantificables efectos económicos. Es menos útil cuando se trata de "bienes meritorios".

En general, existen dos tipos de intervenciones en los proyectos de conservación: las que tienen como objetivo conservar el monumento o sitio y las que apuntan a su utilización (por ejemplo, como museo).

La elección entre "bienes meritorios" sólo puede ser realizada a partir de criterios políticos, apoyados en consideraciones técnicas. En cambio, el análisis económico es útil cuando se trata de elegir alternativas para la utilización del bien.

3.3. COSTOS Y BENEFICIOS DE LA CONSERVACIÓN

En el campo que nos interesa, los costos e ingresos están basados en parte en "precios sombra"⁽¹⁾, que reflejan su "valor social". La tasa económica de retorno puede diferir respecto de los costos financieros, que se basan en el concepto de "costo de oportunidad".

Los intereses, la depreciación, los precios actuales o históricos de la tierra, así como los cambios en los precios en general, no son relevantes para el análisis económico. En cambio, la consideración de las externalidades resulta importante, y no deben ser ignoradas, aunque los costos y beneficios de las mismas son difíciles de estimar, por dos motivos: la inclusión de atributos intangibles y el hecho de que no existe un mercado para externalidades.

1) El valor social, precio de cuenta o precio sombra de una inversión, es el valor actualizado neto de la corriente de consumo global generada, directa o indirectamente, por una unidad de inversión marginal. Es la medida apropiada del valor de los recursos que un proyecto retira de otra inversión posible o de los ingresos generados por el proyecto que se vacían en una nueva inversión (Naciones Unidas, 1972: 209-210)

Los costos de conservación son generalmente considerados como los costos directos extra a ser afrontados por los propietarios u ocupantes de la propiedad, o por el Estado a través de sus contribuciones. Sin embargo no es exactamente así. Los verdaderos costos son las diferencias en costos de capital y operación entre las opciones de conservación y no conservación frente a similares diferencias en relación a los beneficios financieros. Si se asume que ambas opciones derivan de un análisis que las muestra como las mejores, la diferencia mide lo que se denomina "costo de oportunidad privado", el que puede ser positivo o negativo. También existen costos indirectos y beneficios que recaen en la comunidad en general, y que son llamados "costos de oportunidad sociales" (Lichfield et al., 1993: 68).

Resumiendo, el verdadero costo de conservación es el costo de oportunidad social y privado, visto desde la óptica de aquéllos que se benefician o perjudican con la conservación. Esto debe ser comparado con los beneficios de la conservación que son los valores patrimoniales que se perderían si se producen acciones que lo perjudiquen.

En lo referido a beneficios, la apertura del campo de la valoración más allá del sector privado ha traído como consecuencia la consideración de muchos beneficios que no son comprados o vendidos en los mercados. Ello ha generado una cantidad de aportes en teoría y práctica acerca de los medios para medir aquellos beneficios cuyo valor no puede ser derivado del mercado.

Esta exploración ha seguido dos líneas paralelas. En primer lugar, la tarea de los profesionales relacionados con el análisis costo - beneficio para encontrar formas de medición en casos de estudio particulares, con el fin de extraer conclusiones en su evaluación. En segundo lugar, los desarrollos en el campo teórico, que buscan explicitar metodologías que vinculen a la investigación con el análisis. Ambos tipos de expertos han surgido en general de disciplinas distintas; los profesionales, del campo del análisis financiero, investigación operativa y psicología; los investigadores se vinculan más con la economía, teoría de decisiones, sociología, etc.

La evaluación económica de la conservación está sujeta a todas las limitaciones de cualquier aplicación económica al mundo real. La economía aplicada es un conjunto de ideas y técnicas desarrolladas a partir de la teoría económica que, justamente, al ser aplicadas, suelen violar muchas de las premisas de la teoría que les dio origen.

Pero si se asume que la economía puede ser útilmente empleada, surgen algunos problemas al adaptar el análisis costo-beneficio a los razonamientos económicos referidos a la conservación. En este campo siempre existe el riesgo que algunos aspectos de lo que llamamos "intangibles" sean más significativos, aun en términos económicos, de lo que se derivaría de la sola consideración de los objetos o características físicas que pueden ser medidos.

La pregunta que surge es ¿Es mejor tener una medición incompleta que no tener ninguna?. Se podría decir a favor que, si las aplicaciones metodológicas son correctas, es posible medir la mayoría de los hechos económicos significativos. Los opositores, por su parte, pueden sostener que, cuando hay diversos tipos de beneficios y de beneficiarios, es muy difícil hacer mediciones, y los consecuentes resultados inciertos serían poco confiables (Lichfield et al., 1993: 70).

Un problema metodológico en la economía aplicada es la dificultad en la comparación de "precios sombra" de proyectos diferentes (por ejemplo, uno de conservación y otro de salud), ya que las formas de medición de estos precios son diferentes, y el conjunto de costos y beneficios no son automáticamente comparables. Otra dificultad es seleccionar el modo apropiado de considerar el tiempo, lo que se ve reflejado en la elección de la tasa de descuento de costos (índice de costos de oportunidad social) y beneficios (tasa de preferencia de tiempo social).

Una de las cuestiones a considerar en el análisis costo - beneficio es la decisión de llevar adelante el proyecto o no. Esta opción inevitable hace que deba analizarse la situación que se alcanzaría en ambos casos, lo que requiere una predicción consistente del futuro.

3.4. VALORES DE USO Y DE NO USO

La sociedad deriva beneficios de la existencia y preservación de los bienes culturales. El valor económico total puede ser desagregado en valores de uso y de no uso (Pearce et al., 1998:10).

- Valores de uso directo: están relacionados directamente con el uso del bien cultural. De la visita

de ellos se deriva recreación y educación; esta última, además, puede ser transmitida a través de libros, fotografías, films, etc. A su vez, los inmuebles de interés cultural pueden ser usadas con diferentes fines.

- Valores de uso indirecto: son beneficios derivados indirectamente de los bienes y servicios culturales, como por ejemplo, la creación de empleos u oportunidades de negocios en la comunidad afectada.
- Valores de opción: se refieren a la posibilidad de un posible uso futuro de un recurso cultural.
- Valores de no uso: son beneficios no relacionados con usos personales del patrimonio. Una persona puede valorar estos bienes aunque nunca los use o visite. Existen "valores altruistas", vinculados con el hecho de que otras personas puedan gozar de ellos, y "valores de legado", relativos al hecho de desear preservar los bienes para las generaciones futuras. También hay que considerar "valores de existencia", que se originan en el conocimiento de que el patrimonio cultural es conservado por sus valores intrínsecos. Los valores de no uso constituyen una parte significativa del valor total de estos bienes, que se extienden más allá de las fronteras de los países y de la generación actual.

3.5. TIPOLOGÍAS DE MEDICIÓN

Un primer criterio se refiere a si los efectos de las políticas de conservación pueden o no ser medidos en términos cuantitativos, lo que lleva a la distinción entre efectos cuantitativos y cualitativos. Los primeros pueden ser medidos en una unidad común (energía, indicador de performance, dinero, etc.) Los segundos son por definición intangibles, por lo que se usan diferentes escalas (nominal, ordinal, cardinal). Una síntesis de esta clasificación sería la siguiente (Lichfield et al., 1993: 92):

Los beneficios intangibles cuantitativos pueden ser mensurables (en forma monetaria o no monetaria) o inconmensurables. Por su parte, los beneficios intangible cualitativos pueden ser medidos en forma nominal (clasificación de beneficios según distintos grupos o de acuerdo a criterios de tamaño: por ejemplo, beneficios pequeños o grandes), ordinal (de acuerdo a un orden de magnitud: 1, 2, 3) o cardinal (permite un cálculo de la distancia entre beneficios, en sentido relativo -escala de intervalos- o en sentido absoluto -escala de relaciones-)

También puede hacerse una clasificación de acuerdo a la naturaleza de los beneficios, según se trate de impactos relacionados o no con el mercado.

Ejemplos de los primeros son los siguientes:

- Beneficios económicos derivados del turismo y la recreación
- Beneficios en el empleo, por mantenimiento de tareas tradicionales y artesanales.
- Beneficios educativos, relacionados con la investigación y el entrenamiento (training).
- Beneficios productivos derivados de poder gozar de bienes culturales.

Ejemplos de los segundos:

- Beneficios socio- psicológicos
- Beneficios ambientales.

3.6. LA VALORACIÓN ECONÓMICA DE INTANGIBLES EN EL PATRIMONIO RURAL

3.6.1. Patrimonio cultural construido: métodos de valoración

El sector cultural se caracteriza por ofrecer una gran cantidad de bienes y servicios que difieren en cuanto a su denominación económica. No es posible afirmar en general que se trata de bienes públicos o de recursos de propiedad común, es necesario considerar cada caso y definirlos de acuerdo a los efectos que su presencia genere sobre el bienestar individual y social. En muchos casos, no se pueden caracterizar tampoco como bienes privados, en consecuencia no poseen un mercado y un precio explícito. Es menester desarrollar métodos alternativos de valuación, no sólo para conocer cual es su precio implícito, sino también para poder evaluar económicamente los proyectos ligados a la conservación del patrimonio cultural. Dentro de los métodos mencionados, algunos de los más difundidos son el método de los precios hedónicos, el de valuación contingente y el de los costos de viaje. Su ámbito de aplicación más corriente ha sido, hasta el momento, la valoración del patrimonio natural, siendo su aplicación al patrimonio cultural más incipiente. Es importante aclarar que no es posible establecer un método y utilizarlo

en la valuación económica del conjunto de bienes culturales. Cada bien, sea sitio, edificio u objeto requiere de una metodología adaptada a sus características.

Valorar el patrimonio cultural significa otorgarle un valor a dos componentes de un activo definido como tal: el aspecto tangible y el intangible. En el caso de los inmuebles, el componente tangible se refiere a la construcción en sí y su valor puede estar dado por la tasación realizada por un especialista. El hecho de valorar económicamente el componente intangible requiere de un método más específico. El valor de este componente puede ser parte del valor asignado al componente tangible. En este caso, se debe discriminar qué parte del valor asignado al componente tangible corresponde al componente intangible del inmueble. En principio, otorgar valor económico a los sitios históricos significa, metodológicamente, seguir un procedimiento similar al de los edificios, sólo que en una escala mayor. La diferencia es que un sitio histórico puede no incluir bienes inmuebles (por ejemplo, un campo de batalla considerado como bien cultural).

Un edificio particular dentro de un sitio histórico suele tener un valor económico diferente al de un edificio similar ubicado en otra zona sin esas características. Este valor puede ser inferior o superior según la situación del sitio en determinado momento. Por ejemplo, en un barrio histórico degradado y marginado (como sucede en muchas zonas de América Latina y ciudades de países en desarrollo), el valor de los inmuebles y terrenos puede resultar inferior al de otros ubicados en áreas de mayor dinamismo socioeconómico. Por el contrario, si el sitio estuviera mantenido y conservado, el valor de los edificios podría elevarse en forma considerable, teniendo en cuenta los beneficios extras que pueden obtenerse en sitios de alta calidad ambiental, que además atraen al turismo e incentivan el desarrollo de otras actividades complementarias.

Como se ha dicho, los bienes considerados como patrimonio cultural no poseen un mercado de compra-venta donde se evidencie cual es la valuación social de los mismos. Así, es necesario aplicar métodos de valuación de activos intangibles que revelen esa valoración, como paso previo, por ejemplo, para crear mecanismos de incentivos necesarios para su conservación y mantenimiento sustentables. Se han desarrollado dos grandes líneas para medir los beneficios en el campo de la conservación. La primera apela a la economía tradicional, tratando de encontrar formas indirectas de trasladar valores de objetivos y criterios, y costos y beneficios sociales, a una escala de medida monetaria. En este caso, la ausencia de mercados que suele caracterizar a los bienes culturales es resuelta mediante lo que se denominan preferencias "reveladas" o "establecidas" (Pearce, 1998:13).

Los métodos basados en "preferencias reveladas" toman como base un "mercado sustituto". Se analizan las preferencias por bienes que están fuera del mercado, de acuerdo a la disposición a pagar (WTP, "willigness to pay") en un mercado asociado. Por ejemplo, siendo el resto de atributos iguales, el sobre precio en la venta alcanzado por una propiedad ubicada en un área de valor histórico comparado con el precio de otra igual fuera de dicha zona, puede ser considerado como una medida de la voluntad de pagar por la característica "ubicación en un lugar histórico".

Los métodos basados en "preferencias establecidas", en cambio, utilizan "mercados hipotéticos" que se describen mediante encuestas, para averiguar preferencias cuando no existen mercados sustitutos. A los encuestados se los interroga sobre su WTP, o en caso contrario, se les pide elegir la opción preferida entre un cierto número de alternativas dadas, cada una asociada a un valor monetario.

Es importante considerar que no es el patrimonio cultural en sí mismo que es medido a través de estos métodos, sino las preferencias de la gente con relación a tal patrimonio. La valoración es "antropocéntrica", y el valor económico se establece en base a una presente o hipotética transacción de intercambio.

En la práctica, los métodos de este primer tipo para otorgar valor económico a activos se clasifican en dos grupos: métodos indirectos u observables (preferencias reveladas) y métodos directos o hipotéticos (preferencias establecidas). El método de los costos evitados, el de los costos de viaje y el de los precios hedónicos pertenecen a la categoría de métodos indirectos u observados. El método de la valoración contingente es, en cambio, un método directo o hipotético, basado en la información suministrada por las personas cuando se las interroga sobre determinados objetos de análisis (Azqueta Oyarzún, 1994:XV).

La segunda aproximación de la que se habló, da por sentado que los objetivos múltiples y los costos sociales son difíciles de trasladar a un común denominador. Por lo tanto, no se crea una valoración sustituta. Se realiza una aproximación multidimensional, con la aplicación de un criterio multianálisis.

Expondremos a continuación una síntesis de algunos de los métodos usuales, indicando su grado de utilidad en lo que concierne a la valoración del patrimonio cultural. Dejaremos para más adelante el método de los precios hedónicos, por ser el elegido para su aplicación a la oferta de turismo rural.

- Método de los costos evitados o inducidos

En este método, referido especialmente a la evaluación de bienes ambientales, se considera que el bien ambiental forma parte de la función de producción de un bien o servicio normal, como un insumo productivo más (Azqueta Oyarzún, 1994:75). La calidad del aire, por ejemplo, influye sobre la productividad de la tierra en forma directa o indirecta, en este caso a través de la posible contaminación del agua de lluvia. El concepto de "función dosis-respuesta", característico de este método, suministra información sobre cómo se ve afectado un receptor (un cultivo, la fachada de un edificio, la salud, etc.) por los factores que determinan la calidad ambiental. Por lo tanto, el conocimiento de dichas funciones permite una aproximación a la valoración económica de un cambio en la calidad ambiental, con las limitaciones que son propias de este tipo de métodos en general.

En el caso del patrimonio cultural construido, sería posible estimar cómo influye una disminución de la contaminación atmosférica sobre la calidad y perdurabilidad de los elementos exteriores e interiores que se ven afectados, en relación, por ejemplo, con el flujo de visitantes que recibiría o los gastos de mantenimientos ahorrados si se produjera dicha circunstancia.

- Método de los costos de viaje

Este método utiliza como base las diferencias entre los costos de viaje y otros costos (valor de la entrada, gastos en alimentación, etc.) que los individuos que hacen uso de un sitio recreativo deben afrontar. Así se infiere el valor recreativo del sitio (Pearce et al., 1998:16).

Los modelos de costos de viaje simples estiman el número de viajes a uno o varios sitios a lo largo de un período de tiempo. Hay dos variantes del modelo:

- a) El primero puede ser usado para estimar funciones de demanda individuales con relación a sitios recreativos.
- b) El segundo suele ser llamado "método de los costos de viaje zonal". La unidad de observación es una zona y no individuos, estimando el número de viajes per cápita hacia cada destino. Dichas zonas se delimitan dividiendo la región alrededor del sitio en áreas con creciente costo de viaje (a veces se trata de círculos, con centro en el sitio). El índice de visita se calcula dividiendo el número de viajes desde cada zona por el número de habitantes de la misma.

En ambos casos, las curvas de demanda se estiman por regresión estadística de los índices de visita, refiriéndolos a características socioeconómicas de la población (salario, por ejemplo), a estimaciones del costo de la visita y a indicadores predeterminados de la calidad del sitio.

Como en otras técnicas basadas en el comportamiento observado, este método es limitado en su aplicación. Puede ser utilizado para determinar el valor de la visita a sitios culturales, pero sólo provee estimaciones del valor de uso recreativo y sólo es aplicable en caso que el sitio implique un viaje considerable para llegar hasta él.

- Utilidad al azar o modelo de elección discreta

Mientras que las técnicas de costo de viaje se focalizan en el número de viajes que un individuo realiza en un período de un año (elección continua), este modelo se sitúa en el otro extremo. El tiempo se reduce a aquél durante el cual un individuo elige entre diferentes posibilidades de sitios recreativos para un viaje dado (elección discreta). Las personas maximizan su bienestar no con relación al número de viajes, sino eligiendo la alternativa que ofrece el máximo nivel de satisfacción (Pearce et al., 1998:17).

Este modelo es particularmente aplicable cuando el mayor componente del comportamiento

recreativo es la sustitución entre sitios que se diferencian en términos de calidad, y que presentan atributos diferentes.

En el caso del patrimonio cultural, estos modelos pueden ser usados para deducir el valor de las características culturales de los sitios recreativos, entre los que existen posibilidades de sustitución. Como en el caso anterior, este modelo sólo es capaz de estimar valores de uso relacionados con una visita recreativa, y pudiendo determinar el valor de descubrir un nuevo atributo cultural para el cual no existen todavía datos de visitas.

- Método de los costos de reemplazo

Los costos de mantenimiento evitados han sido utilizados para estimar el impacto de una reducción de la contaminación atmosférica sobre los bienes culturales. Este método consiste en calcular el ahorro en los ciclos de mantenimiento debido a una reducción de los daños originados en determinada causa. Sin embargo, los costos de mantenimiento no constituyen una medida correcta de los beneficios que la sociedad deriva de la reducción de daños en los recursos culturales. La correcta medida del valor económico está dada por la disposición del público a pagar para reducir los daños, o la aceptación para tolerarlos (Pearce et al., 1998:18).

En el caso de los bienes culturales, el cálculo de los costos de mantenimiento puede subestimar los daños ya que, no sólo los valores de no uso probablemente no sean considerados como relevantes, sino que las prácticas de mantenimiento pueden no prevenir daños y una parte del valor puede perderse irreversiblemente cuando el material original es alterado o replicado.

- Método de valoración contingente

Esta técnica se basa en encuestas. Un mercado hipotético es descrito, en el cual pueden hacerse transacciones del bien en cuestión. El mercado contingente define el bien, el contexto institucional en el que sería provisto y la manera en que sería financiado. Un grupo de personas tomadas al azar es interrogado para que expresen su máxima disposición a pagar para lograr hipotéticos cambios en el nivel de provisión de un bien determinado (Pearce et al., 1998:18).

Aunque resulta controvertido, este método para estimar la demanda de bienes públicos es cada vez más aceptado en el campo académico y en la toma de decisiones. Esta aceptación tomó impulso como consecuencia de un panel realizado en 1993 por la Administración Nacional Oceánica y Atmosférica de los EE. UU, para discutir las consecuencias del derrame de petróleo de Exxon Valdez, en Alaska, en 1989. El panel concluyó que, siguiendo ciertas pautas, el método provee estimaciones confiables como para ser utilizadas en procesos judiciales donde estén involucrados recursos naturales. Además, es la única técnica de valoración capaz de capturar todo tipo de beneficios de un bien o servicio no transable en el mercado, incluyendo los valores de no uso.

La mayoría de los métodos de valoración contingente (VC) incluyen tres pasos básicos:

- a) Conjunto de preguntas sobre actitudes o comportamientos con relación al bien a ser valorado, como introducción al problema de la valoración en sí misma, y para revelar los factores más importantes que subyacen en las actitudes de la gente hacia los bienes públicos.
- b) Se presenta el objeto a ser valorado y su contexto, preguntando concretamente sobre su valoración en términos monetarios.
- c) Se recaban datos sobre las características demográficas y socioeconómicas de los que responden a la encuesta.

Concluidas estas etapas, se aplican técnicas econométricas a los resultados obtenidos, para derivar las medidas de satisfacción deseadas, como la media y la mediana de la WTP.

La VC es el más flexible y poderoso de los métodos entre todos los mencionados. Es aplicable a la mayoría de los bienes públicos, para valoraciones ex - ante y ex - post, y es capaz de medir valores de no uso. Es particularmente útil para la valoración del patrimonio cultural, en el que una gran proporción del valor puede no estar relacionada con usos específicos. Puede ser aplicada a todo tipo de bienes y servicios culturales, muebles o inmuebles.

En la VC, como en otras técnicas basadas en cuestionarios, debe tenerse en cuenta que cierto número de factores puede sesgar las respuestas que se obtengan; estos inconvenientes suelen originarse en el diseño de la encuesta y en problemas de implementación.

- Análisis conjunto

En las primeras aplicaciones de la VC, los cuestionarios abiertos eran la norma. Hacia fines de la década del '80, hubo un vuelco hacia las opciones dicotómicas o cuestionarios cerrados. Lo más nuevo parecen ser las técnicas de "análisis conjunto". Este nombre se refiere a una familia de metodologías basadas en encuestas que se utilizan para modelar preferencias según conjuntos de características del bien, cuando existe más de una opción (por ejemplo, exposiciones en diferentes museos). El fundamento microeconómico se basa en el hecho de que la satisfacción de los consumidores puede ser descompuesta en diferentes niveles que derivan de las distintas características del bien en cuestión.

Se presentan a los encuestados dos o más opciones, cada alternativa caracterizada por un cierto número de atributos. El costo o precio es generalmente uno de ellos. La WTP puede ser indirectamente inferida de la elección realizada.

Este método tiene dos ventajas principales: primero, su habilidad para considerar situaciones en las que los cambios son multidimensionales y segundo, evitar una explicitación directa de la WTP, reemplazándola por un "ranking", "rating" o elección de una serie de características alternativas. Como variante de la VC, puede medir toda forma de valor. Su máxima limitación radica en la dificultad asociada con elecciones complejas entre grupos con muchos atributos y niveles (Pearce et al., 1998:23).

- Técnica Delphi

Esta técnica, desarrollada en los '50 y '60, consiste en solicitar opiniones a un panel de expertos, preferiblemente pertenecientes a diversos campos del conocimiento, los que suelen ser entrevistados más de una vez. Luego de la primera entrevista, y en forma previa a la segunda, se distribuyen los resultados de la primera. El grupo varía desde menos de diez hasta algunos cientos de individuos.

La popularidad de esta técnica se resintió desde mediados de la década del '70, ya que algunos críticos consideraron que era poco científica y democrática, y sus resultados subjetivos y especulativos.

Sin embargo, su ventaja radica en su bajo costo, simplicidad y conveniencia. En el contexto de un ejercicio de valoración económica, la técnica Delphi puede ser utilizada en etapas tempranas de un estudio y proveer información útil con relación a la gama de valores esperados de una encuesta general. Sin embargo, no debe ser usada para sustituir a estas últimas (Pearce et al., 1998:24).

- Efecto multiplicador y análisis de impacto

Cuando se realizan análisis de impacto (estudio de cómo afectan proyectos alternativos a todos los sectores sociales involucrados), se está trabajando en cierto sentido con la demanda económica. Pero no se lo hace desde un punto de vista microeconómico, sino macroeconómico, midiendo cambios en el salario, el empleo, etc. Surge el concepto del "efecto multiplicador".

Este último concepto se basa en la existencia de una relación entre una inyección autónoma de dinero en una economía y los cambios económicos que resultan de ello. Esas inyecciones crean un estímulo para otras actividades económicas, con la posibilidad de generar cambios en los negocios, salarios y empleos. El concepto de "multiplicador" es atribuido a Keynes, aunque es posible encontrar referencias anteriores a él (Lichfield et al., 1993: 83-84).

Esta idea es aplicable en el campo del patrimonio cultural, ya que es un hecho reconocido que el arte y la cultura son claros contribuyentes de las economías locales. Se ha demostrado que estos sectores necesitan análisis económicos como herramienta para defender sus intereses en la asignación de presupuestos por parte de los decisores públicos.

La base de la aproximación "proporcional" a la medición de impactos es usar los gastos realizados como un vínculo entre los tres niveles de circulación en una economía local:

- Gastos directos (gastos y servicios provistos por empresas).
- Gastos indirectos (sucesivas transacciones que se originan a partir del primer nivel mencionado).
- Gastos inducidos (gasto del salario del consumidor, directo o indirecto, como resultado de los otros dos niveles anteriores de gastos).

Este tipo de estudios ha sido muy utilizado en el ámbito del turismo, en el que el visitante realiza muchos gastos, por ejemplo, en bienes y alojamiento. El concepto de "multiplicador" se ha basado en encuestas realizadas a los empresarios vinculados con el sector y a los turistas. Tanto para el turismo como para el patrimonio cultural, existen varias formas de estudiar los impactos.

En primer lugar, se generan gastos en la construcción de edificios, infraestructura y otros activos físicos. En segundo lugar, hay gastos por parte de los beneficiarios directos, aquéllos que visitan el sitio; éstos pueden ser gastos "directos o primarios" (por ejemplo, tickets para acceder a un museo) o "indirectos o secundarios" (por ejemplo, alojamiento). También existen "gastos inducidos", originados por la atracción que el sitio despierta, que toman la forma, por ejemplo, de inversiones en nuevas facilidades para responder a la demanda. Estas son diferentes tipos de "inyecciones" económicas que desencadenarán el proceso de impacto.

En el análisis de impacto sobre la comunidad, lo que se analiza, como su nombre lo indica, es la influencia de diferentes opciones sobre los distintos actores comunitarios. Cada uno de los cambios propuestos por las variables de determinado plan, causará distintos efectos, que podrán ser medidos científicamente (por ejemplo, nivel de ruido, de contaminación atmosférica, de congestión de tránsito, etc.).

Estos impactos pueden ser positivos o negativos, con relación a los objetivos de cada sector. De acuerdo a ello, se producirán costos y beneficios que pueden ser evaluados de acuerdo a un análisis costo-beneficio. Pero en la práctica, la valoración en términos monetarios sólo es aplicable a una minoría de beneficios, ya que la mayoría entran en la categoría de intangibles. Es en estos casos que mediciones sustitutas deben ser empleadas (Lichfield et al., 1993:87).

- Valoración multidimensional

Por último, se expone una técnica en la que no se apela a la creación de una valoración sustituta, sino que se realiza una aproximación multidimensional.

Los beneficios se refieren en general a todas las consecuencias económicas de un proyecto o plan que incrementen el bienestar social. Ellos pueden ser atribuidos directa o indirectamente al plan. En ambos casos, como se ha visto, los beneficios pueden o no estar expresados en términos monetarios. La estimación de beneficios a veces se ve dificultada por el problema de los "beneficios conjuntos" (diversidad de usos que tiene una obra). Por ejemplo, la inversión en obras de infraestructura necesarias para un proyecto cultural origina beneficios que no pueden ser atribuidos a ese uso único, sino que tienen un carácter multipropósito. La asignación de estos beneficios conjuntos es uno de los problemas más complejos en el análisis de los gastos públicos.

Es importante considerar las situaciones en las que objetivos múltiples y múltiples indicadores de beneficios pueden distinguirse, cada uno jugando un papel al juzgar la performance de un proyecto o plan. La consideración de objetivos múltiples (incluyendo los criterios de beneficio financiero) implica que quizás se deban reemplazar los precios de mercado por precios artificiales, basados en el juicio de los responsables de la política, siendo difícil encontrar siempre factores de conversión que permitan estos efectos. Por ejemplo ¿cómo puede medirse la pérdida de belleza del paisaje o el número de pájaros muertos por líneas de alta tensión, que por otra parte están garantizando el suministro de energía a usuarios residenciales o industriales? (Lichfield et al., 1993: 88-89).

En consecuencia, en muchas situaciones prácticas, la evaluación económica se dificulta por limitaciones que provienen de dos fuentes:

- La existencia de objetivos múltiples que conducen a criterios de bienestar irreconciliables. No existe la misma "regla" o criterio para medirlos a todos.
- La aparición de costos sociales que, debido a las imperfecciones de mercado, no pueden ser expresadas en términos monetarios.

Este enfoque se ha convertido en una herramienta popular en evaluación de políticas públicas. En el campo de la conservación, resulta útil para el desarrollo de estrategias culturales y funcionales de la economía urbana, para armonizar aspectos sociales, económicos, arquitectónicos e históricos de la vida urbana. Los monumentos y bienes culturales en general, involucran

un beneficio social cuyos valores sociales, culturales y económicos se relacionan con la historia de la sociedad y cómo ésta es percibida por la presente generación con vistas al futuro.

De acuerdo a la teoría de utilidad multi-atributos el valor de un bien mueble antiguo depende de atributos tales como su edad, estado de conservación, exclusividad, calidad artística, representatividad de un período histórico, etc. En el caso de un bien inmueble, por ejemplo urbano, vale lo anterior, pero con un componente adicional: la estructura urbana histórica existente, en la cual el edificio o monumento está integrado.

3.6.2. El método de los precios hedónicos (PMH)

El modelo de precios hedónicos es una de las técnicas más conocidas en la valoración de activos intangibles. Su base conceptual es simple: los bienes que las personas adquieren en el mercado tienen un valor de uso. Sin embargo, esos bienes suelen tener atributos múltiples y satisfacer varias necesidades al mismo tiempo. Muchos de esos atributos pertenecen a la categoría de intangibles. Los precios hedónicos intentan descubrir todos los atributos de un bien que explican su precio, discriminando la importancia cuantitativa de cada uno de ellos.

El concepto de precios implícitos o no observados es la base de la hipótesis hedónica, que sostiene que los bienes se valúan a partir de la utilidad o satisfacción que de ellos deriva. El método de los precios hedónicos estima el valor de los beneficios generados por los activos tangibles o los atributos intangibles que forman parte de un bien adquirido en el mercado, a partir de costos y precios de transacciones directa o indirectamente relacionados con los bienes a evaluar.

Los modelos hedónicos tienen base econométrica. El desarrollo de modelos de regresión parte de la especificación teórica de una serie de hipotéticas relaciones entre la variable dependiente (el precio del bien que se adquiere en el mercado) y las variables explicativas (los atributos, dentro de los cuales se encuentran los intangibles).

Este modelo se aplica generalmente para analizar el mercado inmobiliario. El precio de una vivienda, además de depender de los atributos propios de la misma (metros cuadrados, materiales con los que está construida, espacio libre en el terreno, etc), también se relaciona con las características del área, la cantidad de servicios públicos, variables ambientales como la calidad del aire o los espacios verdes en la zona, etc. (Azqueta Oyarzún, 1994: 132). Estas últimas variables pueden ser consideradas como activos intangibles; son bienes públicos y su valuación se realiza mediante el efecto que tienen sobre el valor de una vivienda, la cual es un bien privado. Si se adquieren dos viviendas exactamente iguales respecto de todos sus atributos, excepto en el nivel de ruido existente en la zona donde se encuentran, la diferencia de precio entre ellas reflejaría el valor de dicho atributo, que en principio carece de precio explícito en un mercado.

En síntesis, el precio de la vivienda Ph es función de un determinado conjunto de características y se puede expresar de la siguiente manera:

$$Ph: fh (Sh, Nh, Xh)$$

Donde:

Sh: vector de las características físicas de la vivienda (superficie, materiales, número de dormitorios, antigüedad, etc.).

Nh: vector de las características del barrio, en lo referido a equipamiento e infraestructura urbanos.

Xh: vector de características ambientales del entorno (calidad del aire y del agua, nivel de ruido, zonas verdes, vistas, etc.).

Una vez especificada la función, su derivada parcial con respecto a cualquiera de sus características indicaría la disposición marginal a pagar por una unidad adicional de la misma, lo que constituye su precio implícito.

El método de los precios hedónicos presenta la dificultad de demandar amplias bases de datos, además de problemas originados en la definición de la forma funcional del modelo de regresión. Por otra parte, es necesario seleccionar variables ambientales muy representativas de la manera en que la gente las percibe, lo cual muchas veces es difícil. Específicamente, la dificultad de aplicación del método de los precios hedónicos a la vivienda se basa en la necesidad de contar con información sobre el valor de la misma y de estimar las características ambientales que se desee estudiar. En primer lugar, se debe decidir si se considerará el valor de la vivienda o el valor unitario del suelo en la zona, aunque cuando se desean medir múltiples características lo más adecuado es utilizar la primer alternativa. Esto plantea a su vez el problema

de la selección de fuentes de información: transacciones reales efectuadas en el mercado inmobiliario, opinión de expertos, interrogatorio al propietario de la vivienda. Este último es quien mejor conoce las características de la unidad, ya que puede suministrar datos sobre las "medidas defensivas" que se han ido tomando y que deban reflejarse en el precio (por ejemplo, existencia de ventanas dobles como paliativo de los ruidos, revestimientos de fachadas no afectables por agentes contaminantes, etc.) (Azqueta Oyarzún, 1994: 145-1147).

Otras determinaciones necesarias previas se refieren a qué tipo de precio remitirse (venta o alquiler) y a la consideración de los impuestos a que está sujeta la propiedad. Desde el punto de vista ambiental, el problema surge porque la calidad de un elemento en general depende de una multiplicidad de variables (por ejemplo, existen distintos indicadores de contaminación atmosférica: partículas en suspensión, dióxido de azufre, óxidos de nitrógeno, etc.). Algunos autores recomiendan el método del "componente principal" para construir una medida agregada de la contaminación del aire o el agua. Sin embargo en la mayoría de los países es muy difícil contar con bases de datos referidas a los bienes ambientales. En estos casos las variables ambientales se aproximan a través del valor de otras variables: por ejemplo, el nivel de ruido medido en decibeles puede ser estimado a partir de la cantidad y tipo de tráfico existente en la zona, o por la cantidad de líneas de colectivos que la sirven.

Este método presenta ciertas limitaciones en la valoración del patrimonio cultural, ya que mide sólo una categoría de valores de uso (los que corresponden a los residentes o usuarios directos) y no considera valores de no uso (Pearce et al., 1998:116). Es aplicable para elementos del patrimonio cultural que se encuentran incluidos en los precios de la propiedad o de su visita. Por ejemplo: zona histórica, estilo arquitectónico, valores paisajísticos, etc.

3.6.3. Aplicación del PMH a la oferta turística bonaerense

A los efectos de determinar la influencia de los atributos tangibles e intangibles en el precio de la visita a un establecimiento rural (día de campo o pernocte), y de estimar los precios promedio en función de dichas características, se ha estudiado la actual oferta de turismo rural en un radio de alrededor de 200 km. de la Capital Federal. Este rango se ha elegido en función que la estancia Luis Chico, que luego se tomará como caso piloto, se encuentra a una distancia de ese orden con respecto a dicha ciudad.

Desde el punto de vista metodológico, se creyó oportuno utilizar un modelo de tipo hedónico, adaptado a las circunstancias del estudio, para el que fue necesario redefinir los grupos de atributos que hipotéticamente están influyendo en la determinación del precio de la visita.

$$Ps: fs (Ci, Ai, Vi)$$

Donde:

Ps: precio, en pesos por persona, de un día de campo o pernocte en habitación base doble.

Ci: vector de las características físicas de la estancia

Ai: vector de las actividades ofrecidas

Vi: vector de los valores asociados al patrimonio cultural que se visita.

Con el fin de aplicar este modelo, se tomaron en cuenta 41 establecimientos rurales, de diferentes características y escalas, que actualmente se encuentran abiertos al público, dentro del rango de distancias establecido para la muestra (Fig. 1). Sólo algunos han sido visitados (ya que ello excede los objetivos de este trabajo), relevando o infiriendo los datos del resto a través de fuentes bibliográficas y bases de datos de oferta turística. Por lo tanto, debemos advertir que la información referida a precios es cambiante, y que el relevamiento de los componentes intangibles debería hacerse, en una versión más avanzada del modelo, a partir de la inspección in situ y la opinión de expertos en diferentes especialidades (valores históricos, ambientales, culturales, etc.). Por ello, los datos volcados, aunque han sido extraídos de fuentes citadas verificables, sólo deben considerarse como válidos para apreciar las virtudes y carencias de esta particular formulación del modelo clásico de precios hedónicos.

En la Tabla 1, se ejemplifica la ficha completada para cada estancia, donde aparecen las características generales de cada muestra, los tipos de atributos considerados, su unidad de medición, los valores relevados y la forma en que se introducen en el modelo final. Respecto de la forma de medición, puede verificarse que ciertos atributos entran en el modelo como cifras (por ejemplo, distancia en kms., antigüedad en años), otros son "variables dicotómicas" (existen o no, lo que es introducido en el modelo como "0" y "1", respectivamente), mientras que para el

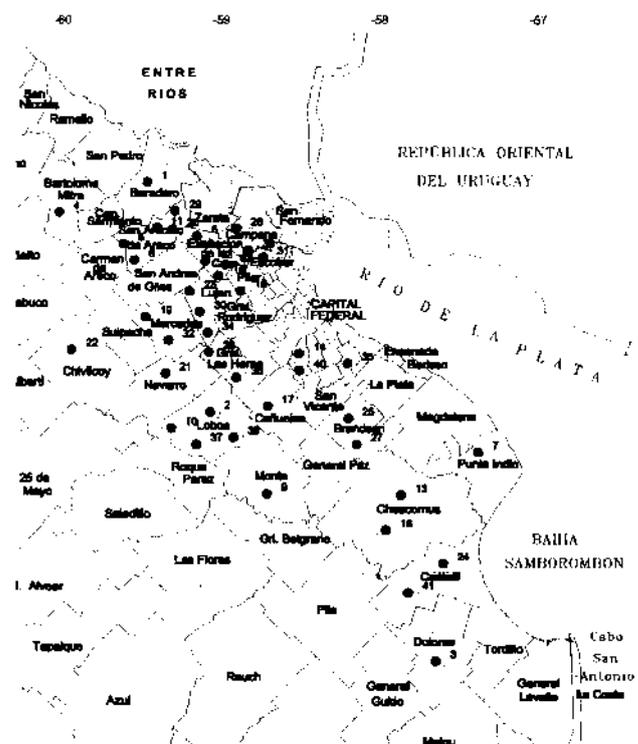


Figura 1: Oferta de turismo rural: localización de los establecimientos.

Nombre del establecimiento: La Benquerencia	
Partido: Monte	Localidades cercanas: Monte
Teléfono: 4394- 8283 telfax: 4322 – 8197	
Fuente de datos: Guía de Turismo en Estancias, pág. 78	
Foto casco: sí <input checked="" type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	
Precio:	
Día de campo: \$ 77	incluye: almuerzo <input checked="" type="checkbox"/> merienda <input checked="" type="checkbox"/>
Hospedaje c/ pens. compl.: \$ 110- 120 hab. doble <input checked="" type="checkbox"/> baño <input checked="" type="checkbox"/> priv. <input checked="" type="checkbox"/> comp. <input checked="" type="checkbox"/>	

Tipos de variables	Identificación	Atributos	Unidad	Datos del ejemplo	Valor otorgado
Características físicas	DBA	Distancia a Bs. As.	Km	130	130
	ACC	Accesibilidad	1-4	Pavimento	4
	AE	Antigüedad estancia	Años	1890	111
	AC	Antigüedad casa principal	Años	1890	111
	SE	Superficie establecimiento	Ha	2149	2149
	SP	Superficie parque	Ha	50	50
	HAB	Habitaciones para huéspedes	Número	10	10
Oferta de Actividades	PG	Pascos guiados o en carruajes	Si-no	X	1
	NT	Natación		X	1
	TR	Tareas rurales		X	1
	TK	Trekking		X	1
	AH	Act. hípicas		X	1
	PC	Pesca o canotaje		—	0
	AV	Avistamiento aves o safari fotográfico		X	1
Valores	DEP	Deportes	Número	Fútbol, bochas	2
	VA	Arquitectónicos	1-4	Casa de gran porte c/revestimientos y columnas originales	4
	VPA	Paisajísticos y ambientales		Parque atribuido a Ch. Thays. 20 km caminos arbolados. Pájaros y fauna pampeana- Huerta	4
	VH	Históricos		Sin particularidades	1
	VC	Culturales		Colecciones de cerámica precolombina	2
	VE	Entorno	Laguna de Monte a 25 km	2	

Tabla 1: Ficha tipo.

resto se debió crear una escala numérica que hace referencia, en general, a la mayor o menor relevancia de ciertas variables intangibles. A los efectos de especificar estos criterios, se ha elaborado el Anexo a la Tabla 1.

3.6.3.1. Aplicación del modelo

Con la totalidad de los datos expuestos se confeccionó una planilla (Tabla 2), la que permite la aplicación de un programa informático econométrico. El modelo de precios hedónicos se aplicó alternativamente a dos posibilidades (visita diaria y estadía con pernocte).

La especificación y estimación de la función de precios hedónicos se realiza por medio de una regresión múltiple, aplicando el método de mínimos cuadrados. Se incluyen, a modo de ejemplo, algunos de los gráficos resultantes, en los que se aprecian las relaciones entre atributos (en la unidad en que fueron medidos) y los precios (Fig. 2). La forma funcional del modelo determina la manera en que la variable dependiente (precios) se relaciona con las variables independientes (en este caso, atributos físicos, actividades y valores). Para seleccionar la forma funcional del modelo se deben observar una serie de medidas que determinan la bondad del mismo (Gujarati, 1995). A los efectos de explicar el análisis que se expresa en las Tablas 3 y 4, citaremos los tests y comprobaciones necesarios para alcanzar el objetivo citado.

- R - squared y Adjusted R- squared: puede afirmarse que el modelo es bueno cuando sus valores se acercan a 1 tanto como sea posible.
- Test F: analiza la significatividad global de la regresión. En este caso, el valor de Prob (F statistic) debe ser lo más cercano a 0 posible.
- Test T: su objetivo es averiguar si la variable en cuestión es o no significativa, y capaz de explicar los cambios en la variable dependiente. Cuando el valor del estadístico T es igual o superior a 2, en valor absoluto, se puede afirmar que la variable es significativa y está relacionada con la variable dependiente en la forma indicada en el valor del coeficiente.
- Test de Durbin-Watson: analiza si existen errores de especificación del modelo, es decir, si se han omitido variables o se incluyen variables irrelevantes. Como resultado, se obtiene el estadístico d. Como regla general, cuando d se aproxima a 2 se minimizan los errores de especificación. Por lo contrario, cuanto más se acerque a 0, mayor será la evidencia respecto de la presencia de errores.

3.6.3.2. Estimación de Ps como precio del "día de campo" (visita sin pernocte)

Los resultados obtenidos se exponen en la Tabla 3. El precio de la visita diaria por persona promedio asciende a \$50,17 pesos, con un desvío de \$20,39.

Las variables que resultaron significativas individualmente y en conjunto, son natación (presencia y uso por parte de los visitantes de la piscina e instalaciones correspondientes), el avistaje de fauna, las actividades hípicas y el valor cultural. Tal como se puede apreciar en la Tabla citada, la presencia de la pileta de natación y la posibilidad de su uso por parte de los visitantes a la estancia, incrementa el valor promedio de la visita en \$20,30, siendo ésta variable la que surge como más significativa, en el marco de la aplicación de este modelo.

De igual manera, la posibilidad de realizar actividades asociadas al ecoturismo, como el avistaje de fauna, aumenta el costo promedio de la visita por persona en \$17,02. Recordemos que esta variable engloba varias actividades afines: avistaje de pájaros, safaris fotográficos, etc. También puede observarse en la Tabla que el precio promedio se incrementa en \$10,03 cuando la estancia organiza actividades hípicas: cabalgatas, carreras de caballos, etc.

Es importante destacar que del conjunto de variables asociadas a las características propias de las estancias, fundamentalmente aquellas que permiten que las mismas posean un sello distintivo que las diferencia del resto (valor arquitectónico, valor paisajístico y ambiental, valor del entorno, etc.), la que resulta significativa por su influencia en el precio fijado es el valor cultural. Es decir, un atractivo importante resulta ser la presencia de bienes muebles destacables, lo que caracteriza a muchos establecimientos rurales de fines del siglo XIX y comienzos del XX: mobiliario y vajilla, bibliotecas, colecciones pictóricas o escultóricas, carruajes, etc. Desde el punto de vista técnico, en la Tabla puede apreciarse que el precio promedio se incrementa en \$9,72 cuanto mayor relevancia presenta la variable valor cultural.

Los datos estadísticos así obtenidos son útiles, por ejemplo, para fijar el precio de la visita a una estancia cuya factibilidad de apertura al público se esté analizando (por ejemplo el caso de

N°	Establecimiento	DBA	ACC	AE	AC	SE	SP	HAB	PG	NT	TR	TK	AH	PC	AV	DEP	VA	VPA	VH	VC	VE	Precio día de campo (\$)	Precio hospedaje (\$)	Observaciones
1	Ballimore	141	3	111	111	7	1	6	0	1	0	0	0	0	0	1	1	2	1	1	2	40	60	
2	COAG	100	2	56	41	250	12	6	1	1	1	0	1	0	1	3	2	2	1	1	2	45	120	
3	Dos Talas	208	2	149	143	1500	50	4	1	1	1	1	0	1	1	2	3	4	2	3	1	50	120	
4	El Carmen de la Sierra	188	2	232	131	350	30	5	1	0	1	1	1	1	1	3	3	2	4	4	2	50	90	
5	El Ombú	118	3	121	121	300	4	6	1	1	1	1	1	0	1	2	3	2	2	3	3	65	125	
6	Haras Cañada de la Cruz	86	3	181	181	40	4	3	0	1	1	0	0	1	0	0	1	2	2	1	3	35	120	
7	Juan Gerónimo	165	3	111	81	4000	110	6	1	1	1	1	1	1	1	1	3	3	1	2	2	75	150	
8	La Bamba	120	2	170	170	250	16	12	1	1	1	0	0	0	1	0	3	2	2	1	3	70	125	
9	La Benquerencia	130	4	111	111	2149	50	10	1	1	1	1	1	0	1	2	4	4	1	2	2	77	120	
10	La Candelaria	115	3	111	97	300	94	14	1	1	0	1	0	0	1	1	4	3	1	1	2	39	90	
11	La Chacina	113	4	30	16	50	5	0	1	1	0	0	1	1	0	3	1	2	1	2	3	30	0	
12	La Encantada	80	3	145	145	20	5	2	0	0	0	0	1	0	0	0	2	2	1	1	3	35	90	
13	La Horqueta	120	3	101	73	200	6	9	1	1	1	0	1	1	1	2	3	3	1	1	3	65	120	
14	La Macarena	52	3	101	101	40	2.5	7	0	1	1	0	0	0	1	3	1	2	1	1	1	40	85	
15	La Magdalena	60	3	133	133	240	2	0	1	1	1	0	1	0	0	1	2	2	1	2	1	27	0	
16	La Mamata	120	3	106	106	1000	12	4	1	1	1	0	1	0	1	0	2	2	1	2	3	60	120	
17	La Martina	55	3	111	21	200	40	15	0	1	0	1	1	0	1	4	2	2	1	2	1	80	160	
18	La Mimosa	70	3	132	132	40	18	0	1	0	0	0	0	0	1	3	2	2	3	2	1	28	0	
19	La Mora	105	3	121	121	100	3.5	12	1	1	1	0	0	0	1	0	1	1	1	2	2	30	85	
20	La Portaña	115	3	151	151	193	30	5	1	1	1	0	1	1	1	4	2	4	3	3	3	75	125	
21	La Primera	70	3	131	111	390	10	3	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	2	50	100	
22	La Rica	154	3	149	123	450	16	4	1	1	1	0	1	0	1	0	2	3	4	1	2	30	70	
23	La Rosada	80	4	141	141	8	3.5	3	1	1	0	0	1	0	1	2	2	2	2	1	3	65	120	
24	La Viviana	198	1	21	21	1800	5	7	1	1	1	0	1	1	1	1	1	3	1	2	1	75	150	
25	Las Malvinas	70	4	109	109	750	10	0	1	0	1	0	0	0	1	1	2	2	2	2	1	53	0	
26	Las Rubitas	75	4	20	20	60	10	0	1	0	1	0	1	0	0	2	1	2	1	2	2	20	0	
27	Loma Verde	70	4	16	16	8	3	11	1	1	1	0	0	0	0	2	1	1	1	2	1	20	49	
28	Los Ombúes	79	3	201	141	890	60	4	0	0	1	0	0	1	1	0	2	2	3	4	2	60	100	
29	Los Patricios	65	3	144	144	200	6	2	0	1	1	0	1	0	1	1	2	2	1	1	1	40	80	
30	Los Talas	112	4	93	93	120	20	4	1	1	1	0	1	0	1	4	3	2	1	1	3	70	140	
31	Molina Viejo	60	4	111	51	50	2	6	0	0	0	0	0	0	1	3	1	2	1	1	3	20	53	
32	Posadas del Campo	107	3	81	81	100	10	5	1	1	1	0	0	0	1	2	2	2	1	1	2	35	85	
33	Rienda Suelta	95	4	16	16	5	4	3	0	1	0	0	0	0	0	0	1	2	1	1	2	40	78	
34	San Ceferino	70	4	81	81	85	4	9	1	1	1	0	0	0	0	4	2	2	1	4	2	90	160	
35	Santa Clara	32	4	78	78	12	6	3	1	1	0	0	0	0	1	3	2	3	1	1	2	28	50	
36	Santa Elena	75	4	141	141	150	6	4	1	1	1	0	1	0	0	3	2	2	1	1	1	30	55	
37	Santa Rita	130	1	191	191	190	5	6	1	1	1	1	1	0	1	1	3	3	2	2	2	60	100	
38	Santa Susana	75	1	141	141	1200	4	0	1	0	1	0	1	0	0	0	2	1	1	2	2	30	0	
39	Santo Domingo	92.5	3	76	76	102	30	5	1	1	1	0	1	0	1	1	3	3	1	1	2	75	145	
40	Villa María	52	4	111	81	1500	75	15	1	1	1	1	1	0	1	1	4	4	1	1	2	90	160	
41	Villa Raquel	168	4	150	106	1500	42	12	1	1	0	0	1	1	1	0	4	4	2	3	2	60	200	

Tabla 2: Establecimientos rurales: atributos y precios.

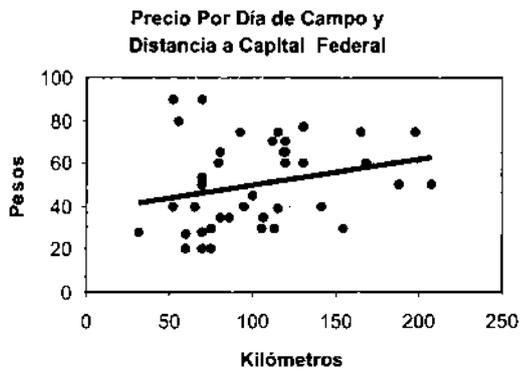


Figura 2a

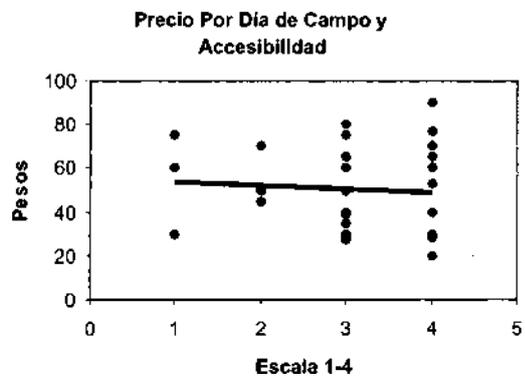


Figura 2b

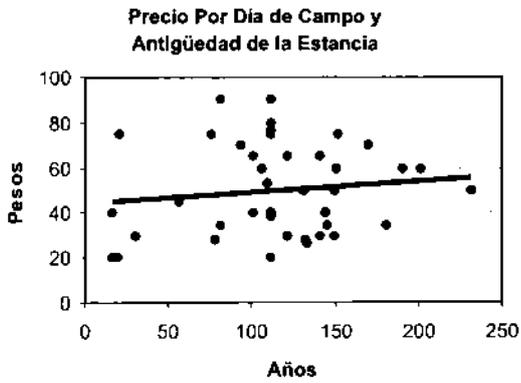


Figura 2c

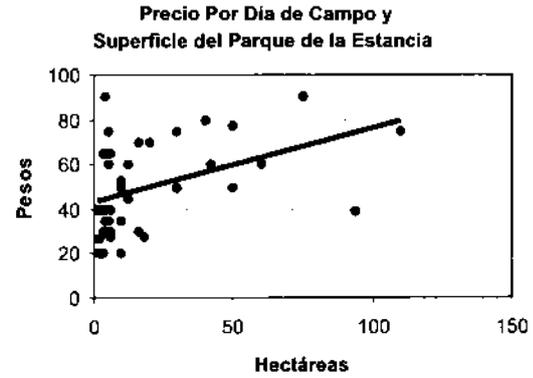


Figura 2d

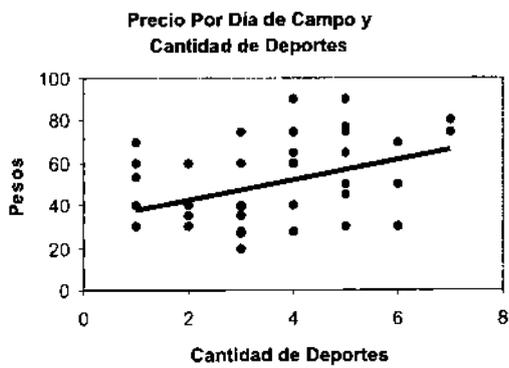


Figura 2e

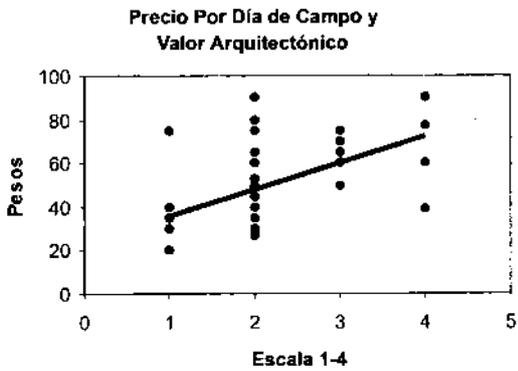


Figura 2f

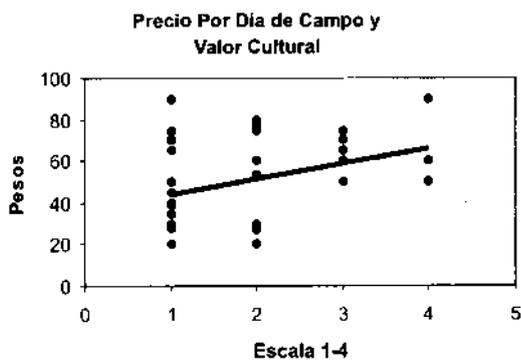


Figura 2g

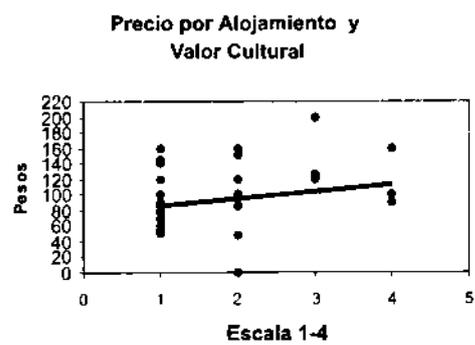


Figura 2h

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
PILETA DE NATACION	20.30	6.79	2.99	0.01
AVISAJE DE FAUNA	17.02	5.44	3.13	0.00
ACTIVIDADES HIPICAS	10.03	5.00	2.00	0.05
VALOR CULTURAL	9.72	2.76	3.53	0.00
C	-2.77	9.70	-0.29	0.78
R-squared	0.49	Mean dependent var		50.17
Adjusted R-squared	0.43	S.D. dependent var		20.39
F-statistic	8.63	Prob(F-statistic)		0.00

Tabla 3: Precios de la visita por persona.

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
PILETA DE NATACION	63.83	16.20	3.94	0.00
AVISAJE DE FAUNA	36.58	12.41	2.95	0.01
VALOR CULTURAL	14.54	6.13	2.37	0.02
HABITACIONES	3.83	1.47	2.60	0.01
C	-34.92	20.79	-1.68	0.10
R-squared	0.63	Mean dependent var		92.68
Adjusted R-squared	0.58	S.D. dependent var		51.38
F-statistic	15.09	Prob(F-statistic)		0.00

Tabla 4: Precios del alojamiento por persona.

estudio considerado en esta investigación, Luis Chico). De acuerdo al promedio obtenido, dicho precio deberá ser como mínimo \$50,17, que es el promedio obtenido en la estimación. Dicho precio puede incrementarse si se ofrecen, en forma adicional, algunos de los servicios que en el modelo resultaron significativos. Por ejemplo, si no existen instalaciones para natación, y se decide incorporarlas, el precio promedio podría aumentarse en \$20,30. De similar manera, si no existen actividades de avistaje de fauna, y se opta por incorporar ese servicio, el precio promedio podría incrementarse en \$17,02. Lo mismo sucede en el caso de las actividades hípicas; en este caso el incremento sería de \$10,03. Finalmente, si la estancia tiene un destacado valor cultural, el precio promedio se incrementará en el valor que se adopte (1, 2, 3 ó 4), multiplicado por el valor del coeficiente, que según la Tabla 3, es \$9,72.

Una vez obtenida la ecuación hedónica, es posible calcular el precio de la visita, a partir de los servicios prestados y de los atributos que el establecimiento posee. El precio final se obtiene sumando al valor de la constante (considerada con su signo), los incrementos por actividad o atributo existentes. Por ejemplo, si la estancia ofrece piscina, actividades hípicas y un valor cultural 2, el precio ascendería a \$ 47.

$$\text{Precio: } 20,30 + 10,03 + (9,72 \times 2) - 2,77 = 47$$

Se debe recordar, de todas maneras, que en el proceso de elección de los servicios que preste la estancia, el criterio que debe primar no es el meramente económico, sino el de "sostenibilidad", tanto desde el punto de vista de la preservación del patrimonio arquitectónico y paisajístico de la estancia, como desde la óptica del ambiente natural.

3.6.3.3. Estimación de Ps como precio del alojamiento diario

Los resultados correspondientes a este modelo se muestran en la Tabla 4. Tal como se aprecia, las variables que resultaron significativas, individualmente y en conjunto, son la presencia de instalaciones para natación, el avistaje de fauna y el valor cultural, variables que también son significativas en el modelo anterior, además de la cantidad de habitaciones, característica que resulta una medida de la infraestructura de la estancia en lo que concierne a hospedaje.

En la Tabla puede observarse el impacto sobre el precio promedio de cada una de las variables explicativas que integran el modelo. Así, la presencia de la pileta de natación y la posibilidad de uso por parte de los residentes de la estancia incrementa el precio promedio en \$63,83. Las

actividades asociadas al ecoturismo, como el avistaje de fauna, lo hace en \$38,50; mientras que el valor cultural impacta positivamente sobre el precio promedio, incrementándolo en \$14,54 a medida que dicho valor, de acuerdo a la unidad de medición establecida, crece. Respecto de la cantidad de habitaciones, un cuarto adicional incrementa el valor promedio de la habitación en \$3,83.

Como en la aplicación anterior del modelo (precio de la visita), a partir de estos datos es posible estimar el precio que una estancia podría cobrar en forma diaria por el alojamiento y actividades a disposición del visitante. El precio mínimo sería de \$92,68 (valor promedio).

Al igual que en el ejemplo anterior, y de acuerdo a los datos de la Tabla 4, si se incluyen piscina, avistaje de aves, un valor cultural de 2 y 6 habitaciones, se concluye que el precio a cobrar sería de alrededor de \$ 117.

$$\text{Precio: } 63,83 + 36,58 + (14,54 \times 2) + (3,83 \times 6) - 35 = 117,42$$

Anexo a la Tabla 1: Referencias acerca de formas de medición de las variables

Precios: se especifica el precio del día de campo y del alojamiento (en este último caso, se toma como base el precio por persona en habitación doble, en caso de existir distintas categorías de habitaciones se considerará un valor promedio). El servicio de comidas no se ha incluido como variable independiente, ya que la modalidad de turismo en estancias hace que éste esté comprendido en el precio fijado.

Características físicas:

- Distancia a Buenos Aires: se mide en kilómetros
- Accesibilidad:
 4. Sobre ruta pavimentada
 3. Hasta 5 km camino de tierra o ripio
 2. Entre 5,5 y 10 km de tierra o ripio
 1. Más de 10,5 km de tierra o ripio
- Antigüedad de la estancia y de la casa principal: se miden en años.
- Superficie de la estancia y del parque: se miden en hectáreas.
- Habitaciones para huéspedes: se especifica el número de habitaciones disponibles.

Actividades:

- Actividades en general: según se ofrezcan o no, se calificará con 1 y 0, respectivamente.
- Deportes: se especifica en números la cantidad de deportes que pueden practicarse.

Valores:

- Arquitectónicos: edificios, construcciones u obras de valor artístico o patrimonial, o representativos de su clase o época, o que sean testimonio de logros en arquitectura, ingeniería o diseño. Obras de arquitectos, ingenieros o constructores famosos o destacados. Conjuntos cuyo valor supere al de las estructuras aisladamente consideradas. Espacios cuyo interés particular proviene de las actividades que en ellos se desarrollan, más que del carácter de los edificios.

4. Muy alto
3. Alto
2. Medio
1. Bajo

- Paisajísticos y ambientales: jardines históricos o parques de valor patrimonial, cuyo interés se relaciona con su diseño, calidad de las especies vegetales y grado de madurez de los ejemplares, ornamentación y equipamiento, dotación escultórica, etc. Obras de paisajistas famosos o destacados. Factores naturales singulares (existencia de ríos, lagos, grutas, dunas, cascadas). Yacimientos de fósiles, lugares de interés biogeográfico, existencia de especies vegetales o animales, con particularidades o en peligro de extinción. Lugares de paso y parada en las migraciones de aves. Ecosistemas raros, abundantes o valiosos. Árboles monumentales por su tamaño o edad.

4. Muy alto
3. Alto
2. Medio
1. Bajo

- Históricas: todas las manifestaciones de la actividad humana que representen aspectos de la historia nacional, provincial o local. Lugares donde ocurrieron sucesos históricos relevantes, aun cuando no quede huella de ello. Sitios, edificios, objetos, árboles, relacionados con personalidades importantes.

4. Muy alto
3. Alto
2. Medio
1. Bajo

- Culturales: cuando se incluyan bibliotecas, pinacotecas, mobiliario o colecciones de objetos de valor. Desarrollo de manifestaciones destacadas del folklore o artesanías locales.

4. Muy alto
3. Alto
2. Medio
1. Bajo

- Entorno: cuando en las inmediaciones del establecimiento rural existan otros atractivos relativos al patrimonio natural o cultural, de interés para ser incluidos en el mismo viaje o desplazamiento.

4. Muy alto
3. Alto
2. Medio
1. Bajo

4. ESTUDIO METODOLÓGICO DE UN CASO: LA ESTANCIA "LUIS CHICO"

4.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

La Estancia Luis Chico se encuentra ubicada geográficamente sobre la costa del río de la Plata, y en el área bonaerense que se conoce como "pampa deprimida". Pertenece al partido de Punta Indio, que estuvo fusionado al de Magdalena hasta 1994. Se realizará una breve descripción de las características geográficas de la zona, incluyendo las características fitogeográficas de ambos partidos, reseña histórica, datos demográficos y económicos (Fig. 3).

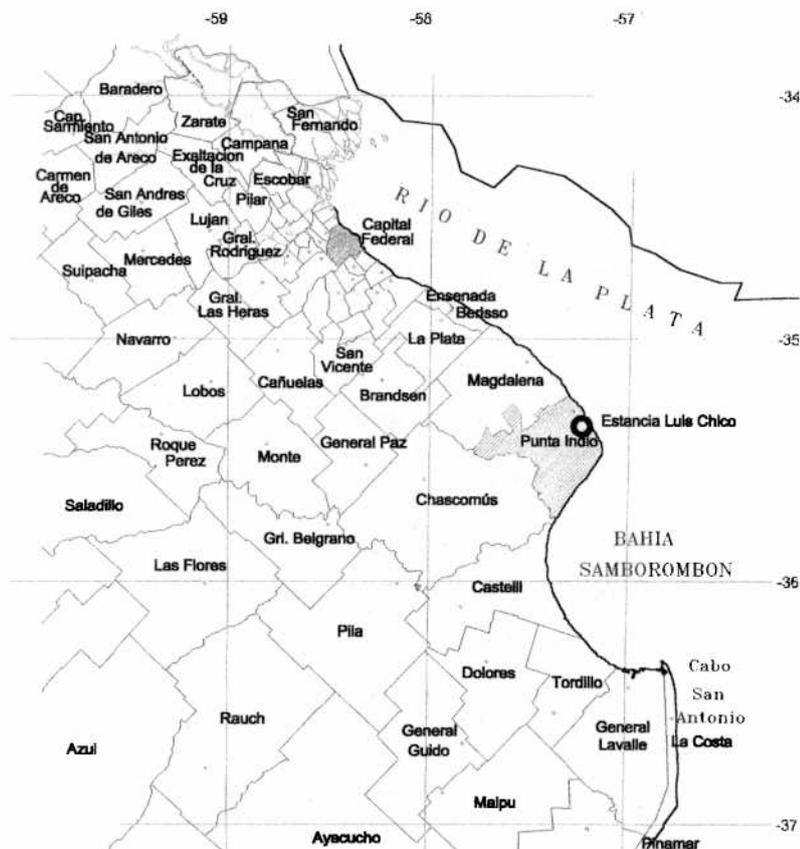


Figura 3: Plano de ubicación.

4.1.1. Características geográficas generales

La provincia de Buenos Aires ha sido objeto de varias subdivisiones, una de ellas es la que distingue las siguientes áreas (Chiozza, 1982):

- Pampa ondulada
- Pampa medanosa
- Pampa deprimida
- Pampa interserrana
- Mesetas

En esta oportunidad, nos interesa destacar las características de la Pampa deprimida, espacio en el que se aloja la cuenca del río Salado. Se trata de una depresión tectónica de 90.000 kilómetros cuadrados por la que escurren las aguas del río por casi 650 kilómetros hacia la Bahía de Samborombón, luego de describir numerosos meandros y cambios de rumbo productos del control que ejerce la estructura profunda en este terreno de pendiente casi nula (0,01%).

Como en el resto de la Región Pampeana, el clima es templado húmedo y su temperatura media anual oscila entre 15 y 16° C. En el área deprimida del Salado las precipitaciones son de 850 a 950 mm anuales y la evapotranspiración es de 800 a 900 mm, estos valores demuestran la presencia de un pequeño exceso hídrico más o menos permanente.

La falta de diferencias notables en el terreno hace que la red de drenaje de las aguas sea muy difusa y poco definida. El sistema hidrográfico está compuesto por numerosos cursos meandrosos y sistemas lagunares; *"los cursos de agua son estrechos, meandrosos y desproporcionados, abundan las aguas estancadas en pantanos, cañadas, esteros y lagunas superficiales"* (Moscatelli, 1991). Esta cuenca recibe aportes de varios ríos y arroyos, sobre todo de los provenientes de las sierras del sur de la provincia, cuyas aguas acarrearán materiales en suspensión que se depositan al entrar en contacto con la depresión, y como consecuencia del cambio brusco de pendiente. Por lo general, los arroyos no corren encauzados en valles precisos por lo que, durante las crecidas, pueden ocurrir inundaciones en manto y llenarse de agua las viejas depresiones eólicas, formándose lagunas.

A pesar de hallarnos en un área de clima húmedo, la casi nula inclinación del terreno da a la red hidrográfica aspectos propios del drenaje en climas semiáridos, en los que la integración de los componentes de la red sólo se produce en épocas de crecidas importantes. Encontramos zonas endorreicas, donde el agua desagota en lagunas u otros cuerpos de agua estancada que pueden acumularse y luego evaporarse en épocas de sequía. También hallamos zonas arreicas en las que el agua de escorrentía no encuentra un lugar definido por donde descargar y debe infiltrarse y/o evaporarse. Finalmente, áreas exorreicas, o sea aquellas por las que las aguas continentales logran llegar al mar, este es el caso del río Salado, el que -a través del Río de la Plata- vierte sus aguas en el Mar Argentino.

La preponderancia de áreas endorreicas y arreicas hace que el agua de lluvia permanezca estancada en lagunas, bañados o en el suelo durante largos períodos a la espera de la acción de alguno de los mecanismos de salida de agua del sistema más importantes, la evapotranspiración y la infiltración hacia los acuíferos. Ambos procesos pueden acarrear problemas. Por un lado, debido a la evaporación, las sales del agua se concentran y los arroyos pueden tornarse salobres. Por otra parte, la infiltración se ve restringida por la presencia de costras calcáreas (tosca) (Moscatelli, 1991) en el suelo, por la baja permeabilidad del mismo debido a la fina textura de sus materiales y por la altura de la capa freática (a sólo 1 ó 2 metros de la superficie) que reduce significativamente la zona de almacenamiento hídrico.

Los recurrentes episodios de inundaciones han conducido a la búsqueda de soluciones a través del diseño y construcción de canales de drenaje artificial que intentan, no siempre con éxito, evacuar los excedentes hídricos.

Los suelos de toda el área de la depresión del Salado poseen una "aptitud ganadera", entendiendo por tal la adaptabilidad de una unidad geográfica de tierra, incluido el clima, relieve, suelos, hidrología y vegetación para un uso definido (Gómez et al., 1991). En este tipo de tierras, el suelo y el clima sólo permiten el aprovechamiento de los campos como áreas de pasturas naturales o implantadas para sustento de la ganadería extensiva. Ésta ha sido efectivamente, la actividad principal desde que se ocupó esta porción del espacio bonaerense.

La provincia de Buenos Aires posee un contorno litoral de sedimentos predominantemente marinos (Chiozza, 1982). Bordeando la Bahía de Samborombón, extensiones de conchilla y cangrejales dan a la ribera del Río de la Plata una fisonomía muy particular. Hacia el sur, ya en el litoral atlántico, la costa presenta cordones de dunas que, como en Mar Chiquita, pueden encerrar bañados y lagunas. Esta lonja está compuesta por sedimentos predominantemente arcillosos depositados durante las ingresiones marinas del período cuaternario. Los avances del mar sobre el continente han sido también los responsables de la formación de los cordones de conchillas desde el norte de la Bahía Samborombón hasta Mar Chiquita, angostos, alargados y paralelos a la costa.

El litoral bonaerense tiene una extensión de 1281 kilómetros. El espacio comprendido entre la confluencia de los ríos Paraná y Uruguay y Punta Rasa, está bañado por el Río de la Plata. Este estuario drena una cuenca de 3.100.000 kilómetros cuadrados a través de 350 kilómetros de longitud. Una vasta planicie de sedimentos marinos y estuarinos del Holoceno se extiende desde la costa hasta los cordones de conchilla que corren paralelos a ella.

La Bahía de Samborombón es un área plana, de relieve bajo y pendiente casi nula, con presencia de canales de marea y depresiones donde se alojan cuerpos de agua más o menos esporádicos. Los terrenos costeros -pantanosos- están conformados por sedimentos muy finos y permanentemente bañados por aguas dulces y salobres, lo que permite el desarrollo de un eco-

sistema muy particular: el cangrejal. Entre Punta Rasa y Punta Médanos, a lo largo del cabo San Antonio, la costa es baja y arenosa, bordeada de cadenas de médanos de escasa altura que dificultan el escurrimiento superficial y producen la formación de lagunas y bañados. El subsuelo marino contiguo posee una pendiente suave con abundantes conchillas y arenas finas. La costa sufre un cambio de orientación a partir de Punta Médanos, desde donde toma un rumbo sudeste. A partir de allí aumenta la altura de los médanos vivos, que pueden alcanzar los 35 metros. La ribera medanosa concluye al sur de la laguna de Mar Chiquita, desde allí la costa comienza a levantarse y las dunas disminuyen en altura a la vez que aumenta la elevación del acantilado.

4.1.2. Los partidos de Magdalena y Punta Indio

- Características fitogeográficas

Los partidos de Magdalena y Punta Indio están localizados en el noreste de la provincia, sobre la costa del Río de la Plata. El primero limita al norte con La Plata y al oeste con Brandsen, y ambos municipios se ven separados de Chascomús por el tramo inferior del Río Salado.

Desde un punto de vista fitogeográfico, los dos partidos pertenecen al Dominio Chaqueño. Capitanelli (Capitanelli, 1988) los sitúa en la Provincia del Espinal, Distrito del Tala, mientras que Cabrera (Cabrera, 1971) prefiere ubicarlos en la Provincia Pampeana, Distrito Pampeano Oriental, como una comunidad edáfica. Este último autor menciona como decisiva la influencia del Delta y del Río de la Plata en la formación de una gran variedad de nichos ecológicos en el nordeste de la provincia de Buenos Aires. Una de estas singulares formaciones es el talar, que realiza un largo recorrido casi paralelo a la costa, pasando por Chascomús, ampliándose en Gral. Madariaga y terminando en las cercanías de Mar del Plata. En estos bosques, la especie dominante es el tala (*Celtis spinosa*) asociado al coronillo, la sombra de toro, el espinillo, el incienso, el ombú y el sauco. Los cordones de conchilla, sobre los que se desarrollan estas formaciones, han sufrido grandes alteraciones en el partido de La Plata, pero constituyen un rasgo característico de Magdalena y Punta Indio. Gran parte de los bosques de tala se encuentran actualmente invadidos por malezas como consecuencia de su explotación para la obtención de leña, pero allí donde han permanecido intactos, los talaes alternan con praderas de pastos del género *stipa*.

- Reseña histórica

Los partidos de Magdalena y Punta Indio tienen una historia común, en primer lugar, porque forman parte de la región pampeana litoral, signada por un proceso uniforme de integración a la economía nacional y mundial, y -en segunda instancia- porque estuvieron unidos hasta el 6 de diciembre de 1994, cuando un movimiento vecinal de Punta Indio logró que se sancionara la ley 11.584 que lo erigió en partido independiente. Su cabecera es la localidad de Verónica, fundada el 18 de marzo de 1915.

Durante los primeros años de la colonia, las áreas conocidas por los españoles próximas a la pequeña ciudad de Buenos Aires, eran denominadas "pagos". En el año 1580, las autoridades llamaron "Pago de la Magdalena" a la región comprendida entre el Riachuelo y el río Salado. Como la mayoría de los territorios medianamente alejados de la aldea porteña, este pago constituía un espacio de avanzada hacia la ocupación definitiva de lo que hoy conforma el territorio nacional, en la lucha contra los grupos indígenas, legítimos pobladores de la zona.

El siglo XVIII fue escenario de la integración de la Argentina -en especial el litoral pampeano- al mercado mundial. Desde 1776, con la sanción del Reglamento de Libre Comercio, el puerto de Buenos Aires gozó de exclusividad para la exportación de la plata potosina y, siendo la sede del Virreinato del Río de la Plata, se convirtió en un área comercial receptora de productos europeos. Hacia fines del siglo XVIII la plata representaba el 80% de las exportaciones que salían por Buenos Aires (Rofman et al., 1997). Simultáneamente, la región litoral comenzó a vislumbrar un desarrollo de la actividad ganadera producto de la incipiente demanda de cuero, cebo y carne salada proveniente de Gran Bretaña, que se comercializaba a través de Buenos Aires.

En 1730, a medida que se avanzaba en la organización del territorio, se transformó en Curato al Pago de la Magdalena y se fijaron los límites con el curato y pago de la Matanza. La parroquia principal del "Curato de la Isla" (como se lo denominaba) se ubicaba cerca del emplazamiento actual de la localidad de Quilmes, imposibilitada de servir a todos los fieles debido a las amplias

distancias que debían recorrer. Este fue el motivo que llevó, en 1776, a la proyección y construcción de una capilla a la que pudieran acceder los vecinos de las zonas más alejadas; para levantarla se eligieron los terrenos donde hoy se encuentra el pueblo de Magdalena. En 1780 se dividió al curato en tres: "la laguna de la reducción" (hoy partido de San Vicente), "de los Quilmes" y "de la isla" o "Santa María Magdalena" y, cuatro años más tarde, este curato se transformó en partido, observándose una muy paulatina agrupación de vecinos en torno a la parroquia.

El primitivo partido de Magdalena se extendía desde el arroyo El Gato hasta el río Salado, comprendía al fuerte de Chascomús y su zona de influencia. Este territorio se fue desmembrando en distintas oportunidades y de él se desprendieron los actuales partidos de Chascomús (1808), Ensenada (1822) y una porción del partido de Brandsen (1879) (Levene, 1941).

Las primeras décadas del siglo XIX presenciaron una serie de acciones del gobierno porteño en su afán por promover la actividad ganadera, de creciente demanda en el mercado internacional. Las *"campañas al desierto"* para extender las fronteras más allá del río Salado e incorporar las tierras a la producción pecuaria; y la *ley de enfiteusis*, sancionada por Rivadavia, que tuvo como objetivo la entrega de la tierra en propiedades de grandes extensiones y a precios muy bajos para que fuera posible la expansión ganadera, constituyeron dos acciones del Estado fundamentales para el desarrollo futuro del país. La especialización en una sola actividad productiva y la conformación de una oligarquía terrateniente no hubieran sido posibles sin esta decisiva actuación del Estado.

Por otra parte, con la supresión de los cabildos en 1821, y su reemplazo por Jueces de Paz - generalmente personas allegadas a los hacendados- se daba por terminado el problema de la carencia de fuerza de trabajo, pues se utilizaba el aparato represivo estatal *"para impulsar coactivamente al trabajo a la mano de obra"* (Rofman et al., 1997). De esta manera, quedaron consolidadas las bases de una organización social interna afirmada en el predominio de una clase terrateniente muy poderosa, y se desarrolló la ganadería para responder a las demandas de un mercado mundial que requería carne salada para venderla en las plantaciones de Brasil o las Antillas como alimento para los esclavos. Quedaba claro que las autoridades nacionales - identificadas con la élite terrateniente- habían decidido tomar un rumbo en las relaciones políticas y económicas con los países de Europa -fundamentalmente con Gran Bretaña- que iba a determinar el tipo de inserción de Argentina en la dinámica de la economía mundial. Hacia fines de siglo, la *división internacional del trabajo* delimitaba el perfil productivo de aquellos países periféricos que habían optado por *pertenecer* al mercado internacional, sin más opción que hacerlo como oferentes de uno o dos productos primarios, y como consumidores de diversas manufacturas de origen europeo. Esta rígida estructura de la economía trajo como consecuencia un estupendo desarrollo de la ganadería en la región pampeana y un nulo apoyo a la incipiente actividad industrial que pretendió desarrollarse en la ciudad de Buenos Aires.

Magdalena no quedó afuera de este proceso y -además de la conformación de las estancias ganaderas- en las cercanías del puerto natural de Atalaya se instalaron una serie de saladeros que, según el censo de 1871, daban trabajo a 500 obreros (Archivo Histórico Prov. de Bs. As.).

La industria saladeril en todo el país era extremadamente precaria y carente de todo control de higiene y salubridad; por otra parte, a fines del siglo XIX, las exportaciones de carne salada se vieron amenazadas por la abolición de los últimos reductos de esclavitud, único mercado consumidor de esta *"carne dura y de desagradable sabor"* (Schvarzer, 1996). Este autor asegura que, a pesar de las evidentes limitaciones al desarrollo de esta actividad, los dueños de los saladeros no buscaron nuevas alternativas, sino que prosiguieron trabajando en las mismas condiciones hasta que se fueron cerrando totalmente las puertas de los mercados, *"carentes de impulso técnico y económico (los saladeros), fueron muriendo gradualmente"* (Schvarzer, 1996). Durante las primeras décadas del siglo XX, se fue expandiendo la actividad de los frigoríficos y rápidamente superaron a los saladeros en las compras de ganado y el número de operarios.

Los nuevos métodos de conservación de la carne introducidos en nuestro país y el cierre de los mercados de carnes rústicas determinaron el abandono de los saladeros de Atalaya; pero a diferencia de lo ocurrido en los partidos cercanos al puerto de Buenos Aires -como Avellaneda, Quilmes o La Plata- en Magdalena no se instalaron frigoríficos. De esta manera, quedó trunca la posibilidad de un desarrollo industrial vinculado a la transformación dentro de la localidad del princi-

pal producto primario de la zona. La ganadería continuó siendo por mucho tiempo la actividad primordial del partido, pero destinada a satisfacer la demanda de materia prima de los frigoríficos o a abastecer al mercado interno de carnes frescas. Como en toda la región pampeana, la intención de agilizar el traslado de productos hacia el puerto de Buenos Aires, llevó a que en 1887, se inaugurara la línea del Ferrocarril Oeste que conectó a esta localidad con la ciudad de La Plata.

En 1855, la promulgación de la ley que dispuso la creación de comunas integradas por voluntad popular, constituyó el marco legal para la realización en Magdalena de las primeras elecciones directas de autoridades locales. Con el otorgamiento de escrituras a las familias más antiguas de la zona y la colocación de la piedra fundamental de la nueva Iglesia Santa María Magdalena, comenzaron las obras para hacer del antiguo caserío, el pueblo cabecera del partido.

- Población

Para referirnos a la estructura poblacional de los partidos de Magdalena y Punta Indio debemos salvar un obstáculo importante: la falta de datos que discriminen las localidades de ambos municipios, puesto que -como mencionábamos anteriormente- estuvieron unidos hasta 1994 y el último censo nacional se realizó en el año 1991. De todas maneras, y con la intención de tener un panorama de la evolución poblacional de esta región, nos valdremos de los datos vertidos por los censos provinciales de 1836 (ordenado por Rosas) y 1881, los censos nacionales hasta 1991 y las dos últimas estimaciones realizadas por la Dirección Provincial de Estadística de Buenos Aires. Insistimos en que, si bien el trabajo con estos datos requeriría un análisis más exhaustivo, nos serán útiles para realizar una primera aproximación al tema.

Observando la Tabla 5, se aprecia que el ritmo de crecimiento poblacional del partido de Magdalena durante el siglo XIX superó ampliamente al del siglo XX. Entre 1836 y 1895, años de expansión de las actividades agropecuarias, se quintuplicó el número de habitantes del partido, mientras que entre 1914 y 1991 se evidenció un relativo estancamiento demográfico que se hace aún más visible al comparar los datos de los cuatro últimos censos nacionales (Dirección Provincial de Estadística, 1996-1999) (Banco de la Pcia. de Bs. As., 1981).

Año	Población	
	Magdalena	Punta Indio
1836	2.596	
1869	7.869	
1881	10.176	
1895	14.249	
1914	14.878	
1947	16.984	
1960	19.678	
1970	20.248	
1980	21.710	
1991	22.409	
1999	13.664	9.359
2000	13.712	9.392

Tabla 5: Población de los partidos de Magdalena y Punta Indio (1836-2000)

En líneas generales, el impulso de crecimiento inicial responde a las características demográficas de la provincia y el país. Toda la Argentina, pero fundamentalmente la región pampeana, fue un polo de atracción de población inmigrante durante las últimas décadas del siglo XIX y las primeras del XX, y las corrientes de extranjeros que vinieron a instalarse en el país impactaron profundamente las pobres bases demográficas precedentes.

La desaceleración de la entrada de población inmigrante al país en la década de 1940 coincidió con la disminución del ritmo de crecimiento demográfico, que pasó a depender casi exclusivamente de los niveles de crecimiento vegetativo. Estos cambios se tradujeron en un freno del incremento poblacional y la entrada en un período de lento crecimiento demográfico tanto en el país como en el partido de Magdalena.

La comparación con la provincia de Buenos Aires muestra una evolución poblacional diferente debido a la conformación de corrientes migratorias internas a partir de los años '50, que engrosaron las filas del conurbano bonaerense y profundizaron la antigua tendencia a la concentración de población en lo que luego se denominó el Área Metropolitana de Buenos Aires.

En 1991, los magdalenenses representaban el 0,17% del total provincial. En la actualidad, luego de la división de los partidos, ambos han quedado relativamente pobres en población y las estimaciones indican que Punta Indio representa el 0,065% (9392 habitantes) y Magdalena el 0,095% (1372 habitantes) del total de la población provincial.

- Economía

El Censo Nacional Agropecuario realizado en 1988, mostró que la superficie del partido de Magdalena -que incluía aún al de Punta Indio- ocupada con explotaciones agropecuarias (EAPs, que incluye superficies no menores de 500 m²) era de 311.753,7 ha., o sea, un 89,32 % de los 3.490 kilómetros cuadrados del antiguo municipio.

De esta importante extensión agroproductiva -que nos habla de un uso casi exclusivamente agropecuario del suelo del partido- el 32 % (100.000 ha.) está destinado a la ganadería y el 10,8 % (33.600 ha.) a la agricultura. En el marco de la principal actividad, la ganadería, encontramos un marcado predominio de los bovinos, que ostentan un 88,17 % del total de cabezas de ganado, lejos le siguen los ovinos con el 8,08 % y el 3 % restante queda distribuido entre equinos y porcinos. La relativamente escasa superficie implantada se destina en un 68,5 % a cultivos forrajeros, lo cual confirma el absoluto predominio de la actividad ganadera que, en 1998 alcanzó un total de 284.108 cabezas de ganado bovino. No se registran cultivos de cereales u oleaginosas en ninguno de los dos partidos.

La actividad minera es residual, y se reduce sólo a la extracción de materiales calcáreos y conchillas para la aplicación en obras viales. Por su parte, la pesca es de tipo artesanal y no representa ningún aporte al producto de la región; allí se pueden encontrar las siguientes especies: patí, lisa, pejerrey, corvina, boga, surubí, dorado.

Por otra parte, en lo que hace a la actividad industrial, el Censo Nacional Económico (CNE) de 1994 registró un total de 28 establecimientos manufactureros en el partido de Magdalena, que ocupaban a 394 personas. Cabe destacar que el CNE del año 1985 había arrojado para el partido una cifra de 990 puestos de trabajo en el sector manufacturero, lo que indica una fuerte caída del empleo industrial en 9 años (del orden del 60,2%) que coincide con una etapa de estancamiento y recesión económica acompañada por un cuasi desmantelamiento de la estructura industrial del país.

Los 28 establecimientos industriales identificados por el CNE estaban distribuidos tal como lo muestra la Tabla 6 (INDEC, 1994). Vemos allí que la mitad se ocupaba de actividades relacionadas con el consumo de bienes no durables.

El CNE de 1994 registró un total de 270 locales comerciales en el partido de Magdalena, que empleaban a 538 personas y se distribuían tal como lo muestra la Tabla 7. Mientras que los locales de servicios eran 156 y empleaban a 909 personas. Cabe mencionar que los puestos de trabajo en comercios y servicios eran en su mayoría no asalariados lo que estaba indicando una importante presencia de emprendimientos de tipo familiar.

La falta de datos actualizados nos impide conocer con precisión cómo es la estructura productiva y ocupacional de los partidos de Magdalena y Punta Indio, pero nada hace suponer que los mismos no sufrieron las consecuencias de las políticas económicas emanadas de las instancias provincial y nacional. Podemos arriesgarnos a pensar que en esta zona, como en todo el país, ha crecido el empleo informal y se han acrecentado los niveles de pobreza de la población, con la consecuente necesidad de recurrir a distintos planes sociales y de empleo transitorio como paliativos.

En función del tema que aquí nos ocupa, cabe mencionar que Magdalena y Punta Indio integran el COPROSAL (Consortio Productivo del Salado) junto con los municipios de Castelli, Chascomús, Gral. Lavalle, Gral. Madariaga, Tordillo, Partido de la Costa, Villa Gesell y Pinamar, en la regionalización propuesta por el Ministerio de la Producción de la provincia para la conformación de Consorcios Productivos. Éstos brindan el marco jurídico-legal necesario para el abordaje conjunto de proyectos de desarrollo productivo entre distintos municipios. Este tipo de asociaciones es una modalidad novedosa en la provincia de Buenos Aires, y podría traducirse en la posibilidad de dar impulso a sectores productivos específicos bajo la premisas de complementariedad y aprovechamiento de las economías de escala. Por otra parte, el mismo Ministerio ubica a Magda-

lena y Punta Indio en el marco de la región Cuenca del Salado del “Plan Estratégico para el desarrollo turístico de la provincia de Buenos Aires 2000-2003” diseñado por la Subsecretaría de Turismo, tema que será oportunamente tratado con mayor detalle.

Elaboración de alimentos, bebidas y tabaco	14
Industria de madera y aserraderos	4
Fabricación de papel, editoriales e imprentas	3
Fabricación de productos químicos, productos derivados del petróleo, carbón caucho y plásticos	1
Metálica básica y productos de metal	3
Maquinaria, equipo, vehículos automotores, etc.	3

Tabla 6: Sectores de actividad manufacturera (en número).

Venta y reparación de vehículos y accesorios	29
Consignatarios y comercios de ventas al por mayor	2
Venta al por menor de alimentos y bebidas	89
Venta al por menor de cigarrillos y golosinas	26
Venta al por menor de prendas de vestir, calzado, artículos de cuero, otros textiles	38
Reparación de efectos personales y enseres domésticos	13
Venta al por menor de ferretería, pinturas y materiales de construcción	14
Venta al por menor de muebles y equipos de uso doméstico	15
Venta al por menor de otros productos y otras formas de venta	44

Tabla 7: Sectores de la actividad comercial (en número).

4.2 RESEÑA HISTÓRICA Y CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

4.2.1. El paisaje pampeano

Durante el siglo XIX el romanticismo propició la búsqueda de nuevos escenarios y científicos, artistas y aventureros llegaron a América dejándonos testimonio, a través de sus obras, de nuestros paisajes. En 1858 Jean León Pallière, el “Ilustrador de la Argentina”, pintor, muralista, grabador y arquitecto, realizó un extenso viaje por nuestro país, durante el que describió a nuestros paisajes a través de una minuciosa mirada europea que quedó registrada en su diario y en numerosos croquis, dibujos, óleos y acuarelas (Gutierrez Zaldívar, 1993:6).

“La pampa, nombre mágico en Europa, es simplemente una pradera, con el pasto mas o menos corto o largo, jamás mas alto que los pastos de Europa, pero cuya extensión no tiene mas limite al Este que el mar y al Oeste las Cordilleras de los Andes. El pais es muy llano, las ondulaciones del terreno excesivamente raras; esa pampa, inmensa para el pensamiento, es de un horizonte bien limitado para los ojos. Efecto idéntico al que produce el mar y que genera toda superficie llana si no se la domina desde una gran altura” (Pallière, 1967:12). La imagen del asombro de los viajeros ante lo desconocido, una percepción nueva que valora los atributos desde el descubrimiento, completa las referencias a las características objetivas del paisaje (escala, amplitud, luz, distancias, color, etc.) y nos brinda un conocimiento mayor que, habitualmente, es aletargado por el acostumbramiento. La pampa es un paisaje con débiles preexistencias culturales y con fuertes características objetivas, sobre las que algunos autores subrayan su marcada influencia en el comportamiento de sus habitantes (Ramos, 1987:84).

También la literatura nos brinda una aguda observación del paisaje, como en el caso de Guillermo Hudson quien por medio de sus recuerdos, en “Allá lejos y hace tiempo” y en “El natura-

lista en el Plata", describe e interpreta la naturaleza por él percibida, los pájaros por los que tenía especial afición, los insectos, los árboles, el cielo, el aire ... En sus relatos aparecen todos los elementos del paisaje pampeano: los cardos, las cortaderas, el viento, las polvaredas, los colores estacionales, el crepúsculo. No obstante, es la apreciación decantada del autor luego de décadas de vivir fuera de este ámbito. Frente a este cuidadoso reconocimiento se ubica una cierta incompreensión del paisaje pampeano en aquellos que lo examinan simplemente como un vacío, sobre el que es necesario superponer intervenciones que numerosas veces no responden a este medio, sino a nuevas necesidades socioculturales. Sarmiento o Paul Groussac pueden ilustrar este pensamiento, ellos se referían a esta naturaleza como monótona, de escasos accidentes, pobre y sin más esplendor que el de su cielo (Randle, 1981:62).

Podría juzgarse que este último criterio dominó en las intervenciones que se realizaron en estas tierras entre mediados del siglo XIX y XX, en que solía ignorarse el campo circundante haciendo una clara escisión entre las zonas destinadas al placer y aquellas abocadas al trabajo. Sólo en las últimas décadas se ha comenzado a valorar como atributos a la estética de nuestra llanura con su enorme cielo, persistente más allá de sus modificaciones, y de nuestros campos de labranza o pastoreo.

4.2.2. La construcción del territorio

Posteriormente al trazado de la ciudad de la Santísima Trinidad y Puerto de Santa María de los Santos, fundada en 1580 por Juan de Garay a orillas del Río de la Plata, se comenzó el primer reparto de solares y chacras sobre parte del actual territorio bonaerense. Francisco Bernal, "*mediador de tierras, quadras y solares*" dispuso el señalamiento de las suertes de estancias sobre los ríos Luján, Las Conchas, Riachuelo y Gran Paraná, como se llamaba entonces al Río de la Plata (Sbarra, 1955: 9-10). Otorgadas en nombre de su Majestad y del Gobernador Juan Torres de Vera y Aragón, el pleno dominio de esas tierras, estancias, huertas y cuadras quedaba consagrado con todos los derechos inherentes a los cinco años de ocupación. Si este requisito no se cumplía, eran nuevamente asignadas (Levene, 1940: 24).

El reparto de las suertes de estancias sobre el Gran Paraná llegó hasta el valle de Santa Ana, actual cañada de Arregui, en cuyas inmediaciones se formó la población de Magdalena. Las denominadas "suertes principales" medían media legua de frente por legua y media de fondo disponiéndose, además, que cada dos suertes se encontrara siempre un camino principal, de 12 varas de ancho, hasta los ríos y aguadas (Sbarra, 1955: 9-10).

La región denominada "pago de la Magdalena" se extendía a partir del Riachuelo hacia el sur y era la más extensa de todas. En ella, la barranca que corre a lo largo del Río de la Plata en dirección sur se modifica y está interrumpida con frecuencia por hondonadas o cuencas de lechos de ríos o arroyos, donde se forma un conjunto de pequeñas mesetas contiguas. Esta característica explica la antigua denominación "Islas de la Magdalena". Su poblamiento se desarrolló bajo las indicaciones de las Leyes de Indias. La Ley I, Título VIII, Libro VI de 1680, establecía a los encomendadores la defensa de las personas y las haciendas, como así también su catequización.

La dilatada extensión asignada a cada una de las parroquias determinó la fundación de capillas y viceparroquias. En el curato de la Magdalena, cuya iglesia parroquial se hallaba en la actual ciudad de Quilmes, se constituyó en 1776 la viceparroquia de Santa María Magdalena, con asiento en el actual pueblo de Magdalena (Levene, 1940: 25-29). En 1780 este vicecurato fue erigido como parroquia formándose el pueblo en torno a la capilla cuya construcción, sobre un terreno donado por Toribio Lozano, había sido costeada por los entonces vecinos Juan Noario Fernández y Juan Blanco (Levene, 1941: 415-416).

A partir de 1837, se consideró partido a cada distrito a cargo de un alcalde de hermandad. Por ende, al finalizar la época colonial el actual territorio de la Provincia estaba constituido por 19 partidos cuyas administraciones estaban a cargo de la alcaldía de hermandad, el órgano de gobierno civil (Levene, 1940:113). Durante este período, el sistema de estancias abiertas permitía el vagar incesante de las haciendas, así como grandes diferencias en las medidas de las tierras otorgadas. El alambrado de la primer estancia argentina, en 1855, comenzó a definir los límites con precisión y a garantizar la seguridad del ganado y las mieses.

4.2.3. El Rincón de Noario

El Rincón de Noario, fundada en 1636 con el nombre de "Rincón de todos los Santos", es una de las estancias más antigua de la provincia. Esta Merced fue otorgada por el gobernador Pedro Dávila al Teniente General Francisco Velázquez Meléndez. *"Incluía tierras, vacas y despoblados que están en frente al río Grande y tiende por linde un río que baja de la Sierra y entra en dicho río Grande y otro riachuelo que sale del río Grande"* (Moncaut, 1977:151). Estos son los denominados actualmente Río de la Plata, Samborombón y el arroyo de Todos Los Santos.

En 1665, Velázquez Menéndez vendió aproximadamente 200 leguas de tierras a Juan del Pozo y Silva. Su hijo Alfonso contrajo enlace con Elena Vite y transmitió estas tierras heredadas a Nicolás del Pozo y Silva, hijo del matrimonio quien, en 1743, vendió la estancia a Nicolás Echeverría y Galardi. A su vez, al casarse la hija de este último, María Ingracia, con Juan Januario Fernández pasaron las tierras a su poder. En ese momento la estancia "Todos los Santos" comprendía 20 leguas de frente sobre el mar hasta el Samborombón y 9 leguas hasta la "Isla de Todos los Santos", actual confluencia del Samborombón con el arroyo de Todos los Santos (Moncaut, 1977: 151-152). En 1742 Don Juan Noario, como lo llamaban a Januario Fernández, era considerado un patriarca y fue nombrado Alcalde de la Santa Hermandad. A su muerte la estancia pasó a denominarse Rincón de Noario y fue heredada por su hija Manuela Josefa Fernández quien contrajo enlace con Don Francisco Piñeyro. Sus hijos fueron Francisco, Felipe, Mariana, casada con Pedro Blas Escribano, hijo del fundador de Chascomús, Mercedes, Trinidad y Feliciano Josefa (Moncaut, 1978:37).

Según los antecedentes del pedido de mensura nº 379 del partido de Magdalena, Doña Manuela Josefa Fernández, compró tierras a Doña Valentina Fernández en 1817 y en 1822, de acuerdo a las escrituras formalizadas ante el escribano de la ciudad de Buenos Aires Don Luis de Castañaga (Duplicado de la Diligencia de Mensura, 1915: 2).

En 1834, falleció Doña Manuela Josefa Fernández Piñeyro y en 1837, sus herederos presentaron ante el Juzgado de Paz de Magdalena una solicitud de inventario y avalúo de los bienes de su madre. Los bienes rurales estaban situados en los parajes denominados Rincón de Noario, Rincón de Viedma y estancia de Villoldo, en el partido de la Magdalena y Santa Catalina, en Chascomús.

En el Rincón de Noario se explotaban canteras de cal, de muy buena calidad, que era transportada por carretas hacia Chascomús y Buenos Aires. Más tarde el Ferrocarril del Sud construyó un importante ramal que unía la línea "Las Pipinas" a Buenos Aires; tenía una administración aparte, la estación Monte Veloz, que se hallaba dentro de la estancia (Moncaut, 1978: 39).

En 1838, el agrimensor Don Ambrosio Cramer realizó la subdivisión de las estancias de Villoldo y el Rincón de Noario en 5 partes. Para ello se tomaron como referencia algunos puntos y mojones ubicados por la mensura realizada en 1804 por el agrimensor Francisco Mesura. La siguiente es la transcripción de la mensura de la suerte en que se encuentra Luis Chico: *"Para ubicar la primera suerte se partió del mojón esquinero del terreno de Villoldo, situado inmediato al puesto de tío Pedro, hacia el norte, 48° al este, se midieron hacia la costa 19200 varas y se colocó un mojón esquinero, nuevamente del mojón del terreno de Villoldo se midió hacia el sur, 42° este, a las 6000 varas se encontró el costado principal de la estancia y se colocó un mojón en su intersección, en la misma dirección se midieron 1500 varas más y se colocó otro mojón esquinero, el total el frente media 7500 varas. Luego hacia el norte, 48° al este, se midieron 18300 varas hasta la pleamar y se puso el mojón esquinero en la orilla de un arroyo pantanoso y al este del monte de Don Luis Chico, faltando 200 varas para la pleamar. Como superficie en leguas cuadradas, la primera suerte midió tres leguas noventa centímetros"* (Duplicado de la Diligencia de Mensura, 1838: 11-12) (Fig. 4).

En los antecedentes del Duplicado de la Diligencia de Mensura de Eduardo Zuberbühler para la estancia Luis Chico realizada en 1915, se cita: *"A Juan Antonio Escribano le pertenecieron como heredero de su abuela Doña Josefa Fernández de Piñeyro y de Doña Mercedes Piñeyro según los testamentos respectivos otorgados con fecha 20 de mayo de 1834 y 4 de mayo de 1857"* (Magdalena, 1915: 2). Teniendo en cuenta la subdivisión practicada en 1838 por el agrimensor Don Ambrosio Cramer, estas tierras correspondían a las suertes primera y tercera del Rincón de Noario.

En 1862, María Rosa Escribano recibió los campos como única heredera de su padre Don Juan Antonio Escribano y en 1896, ya casada con Salvador Boucau, encargó al agrimensor José María

de la Carreras la subdivisión de sus tierras, cuyo plano se encontraba en el Banco Hipotecario de la Provincia de Buenos Aires, para su venta (Duplicado de Diligencia de Mensura, 1915: 5). La propietaria se reservó los lotes 1, 2, 3, y 4, comprendidos en la suerte primera de la antes referida mensura de Cramer, que conforman la estancia Luis Chico. Archibaldo Bell compró los lotes 20, 21, 22 y 23, comprendidos dentro de la suerte tercera y Martín Torquinst adquirió los restantes lotes entre la primera y tercera suerte (Duplicado de Diligencia de Mensura, 1909: 5-6) (Fig. 5).

La buena posición económica del matrimonio Boucau, en el momento de su casamiento, permitió incluso que comprara obras de arte premiadas en la Exposición Internacional de 1889 en París para destinarlas a "Luis Chico". Asimismo, es conocida la afición de Boucou por los caballos de carrera, inclinación que lo impulsó a fundar la primera cabaña de "Pur Sang" en la estancia y a adquirir el célebre padrillo inglés "Ormonde", que no satisfizo las importantes expectativas creadas.

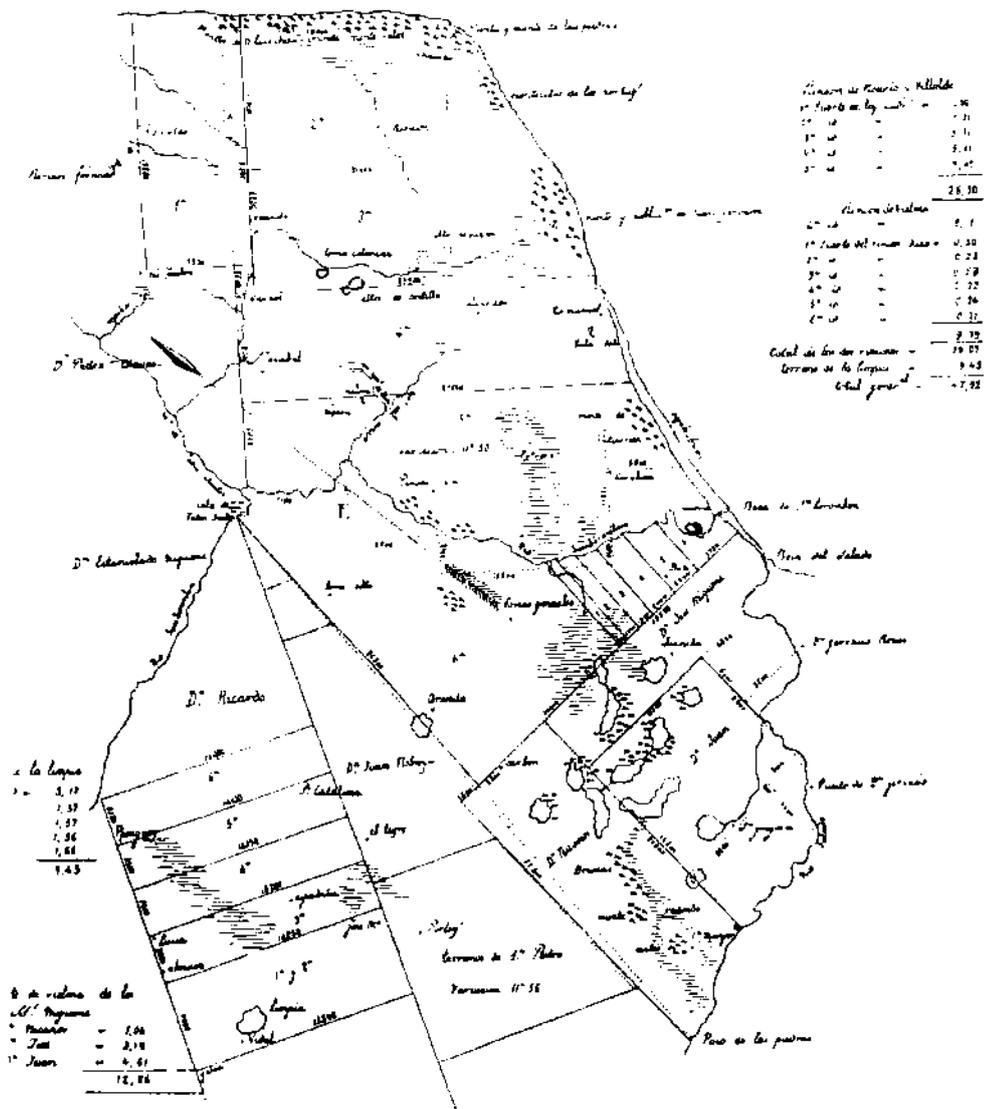


Figura 4: Copia del plano agregado al duplicado de mensura para Doña Josefa Fernández y Piñeyro, en el partido de Chascomús -en 1838-, por el agrimensor Ambrosio Crámer.

Su compra a un precio record contribuyó, seguramente, a aumentar las importantes deudas acumuladas y por ende, a la notable disminución del área original del campo, aproximadamente 30.000 hectáreas (Moncaut, 1978: 40) (Fig. 6).

Boucou, mecenas de poetas y artistas, murió en 1913 y la estancia fue vendida por su viuda a Eduardo Zuberbühler en 1915. La fracción de campo que forma el Establecimiento Luis Chico estaba compuesta de 6498,75 metros en el lado suroeste lindando con el campo de la Sociedad Ernesto Torquinst y Compañía; 4492,85 metros en el lado noroeste lindando con campos de los sucesores de Carlos Casares; 3861,5 metros en el lado sureste lindando con el campo de Felipe Rómulo Piñeyro y al noreste linda con el Río de la Plata. Como superficie total el campo tenía 2764,41 hectáreas (Duplicado de Diligencia de Mensura, 1915: 1) (Fig. 7).

En 1919, Eduardo Zuberbühler vendió esta estancia al Dr. Alejandro Shaw, permaneciendo en manos de sus descendientes hasta nuestros días (Rentas, Provincia de Buenos Aires, 1936:3).



Figura 5: Copia del plano agregado al duplicado de mensura para Martín Torquist, en el partido de Magdalena -en 1909-, por el agrimensor Tomas Dodds.



Figura 7: Copia del plano agregado al duplicado de mensura para Eduardo Zuberbühler, en el partido de Magdalena -en 1915-, por el agrimensor Jorge E. Hall.

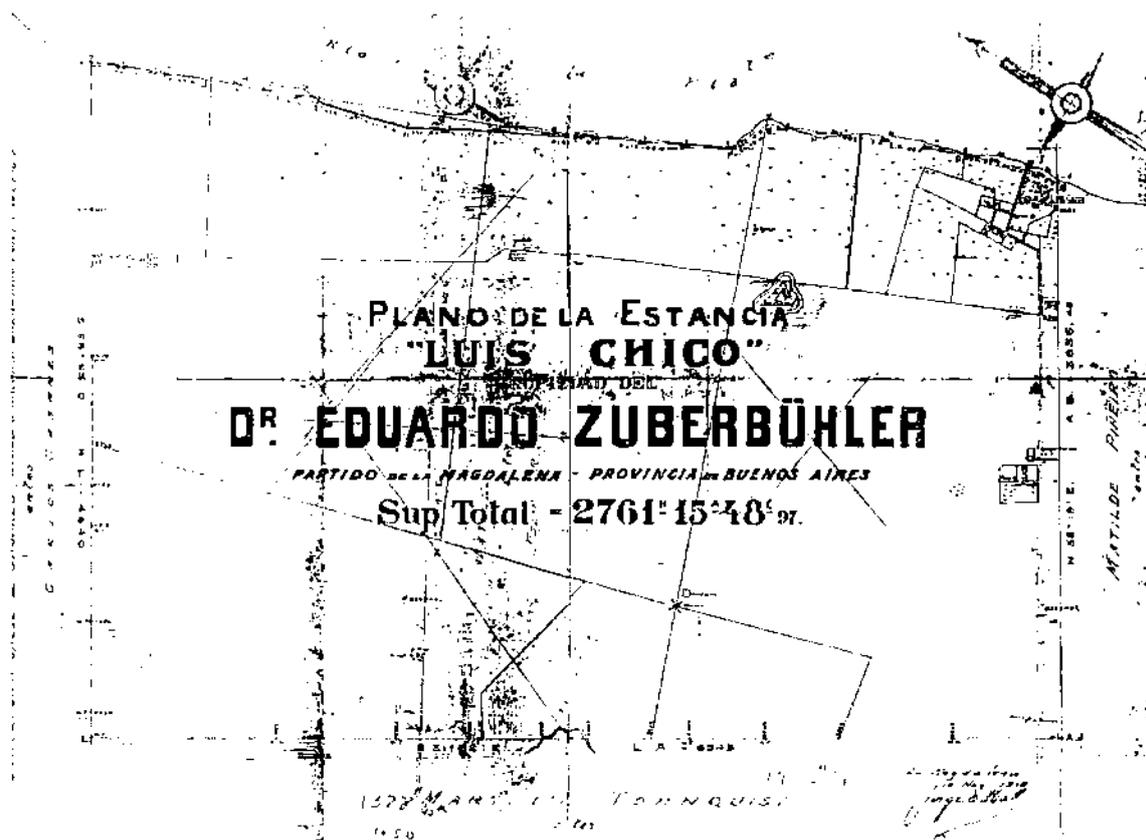


Figura 6: Compilación de Referencias Documentales. Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa de la Provincia de Buenos Aires. Tomo I. Taller de Impresiones. La Plata, 1933.

4.3. INVENTARIO DEL PATRIMONIO.

4.3.1. Consideraciones teóricas

En su concepción actual, la noción de patrimonio abarca "los paisajes, los sitios históricos, los emplazamientos y entornos construidos así como la biodiversidad, los grupos de objetos diversos, las tradiciones pasadas y presentes y los conocimientos y experiencias vitales". (ICOMOS, 1999, Carta del Turismo Cultural). Un primer paso fundamental para las acciones de rescate y conservación del patrimonio consiste en la identificación y registro sistemático de los bienes que lo componen, incluyendo sus características físicas, historia, estado y situación legal, para lo cual corresponde la realización de un inventario. Inventariar consiste en reunir, analizar y mantener actualizados los datos significativos sobre los bienes patrimoniales con los que cuenta una región, país, provincia o municipio. El inventario es el instrumento que posibilita, a la vez, la difusión y el conocimiento por parte de la comunidad y autoridades pertinentes acerca de la existencia y el valor de los bienes patrimoniales.

Los objetivos básicos de esta etapa del trabajo consisten en elaborar un registro sistemático de los componentes del patrimonio paisajístico y arquitectónico de la estancia, proceder a la valoración de los mismos teniendo en cuenta aspectos históricos, ambientales, técnicos, estéticos, etc. y delinear las premisas básicas tendientes a su conservación y puesta en valor. En lo que concierne a métodos y técnicas para la realización de inventarios, existen antecedentes, a nivel internacional y local, que permiten proceder a la adecuación de los mismos a las necesidades concretas del caso de estudio. En el seno del LINTA, se ha desarrollado, desde el año 1995, un proyecto de investigación referido a la definición de un sistema de registro del patrimonio paisajístico, urbanístico y arquitectónico bonaerense, que será tomado como base para proceder al inventario del patrimonio de Luis Chico. A modo de introducción, se procede a una descripción sintética del método propuesto.

4.3.2. Sistema propuesto para el inventario

4.3.2.1. Niveles de profundización y escalas de registro

El sistema propuesto se basa en dos niveles de profundización: preinventario e inventario. El primero supone un registro de las características generales de los bienes, realizado tanto a través del trabajo de campo como de la investigación sumaria de fuentes documentales primarias y secundarias, y su finalidad es arribar a una primera aproximación a la valoración de los bienes, así como delinear los principios básicos para las acciones de rescate. La etapa de inventario supone una profundización en la investigación, generando un legajo correspondiente a cada uno de los bienes inventariados, en el que consta información escrita y gráfica que permite un conocimiento más profundo acerca de la historia, situación legal, usos, características físicas y estado del bien. Para ambos niveles de profundización se han diseñado instrumentos de registro (formularios) que permitan la incorporación de la información a través de lenguaje y modos de expresión claros y sistematizados.

Para la identificación e inventario del patrimonio paisajístico, urbanístico y arquitectónico de la provincia de Buenos Aires, el trabajo desarrollado en el LINTA parte del reconocimiento de la diversidad de escalas implicadas y tiende al registro de cada una de ellas con la posibilidad de entrecruzar información. Tomando como base antecedentes y experiencias previas, particularmente las desarrolladas y difundidas por el Comité Argentino del ICOMOS, se definió un esquema que contempla las siguientes escalas (Morosi et al., 1996):

- Territorio (T)
- Asentamiento (As)
 - Asentamiento Urbano (As U)
 - Asentamiento Rural (As R)
- Área (A)
 - Área Urbana (Au)
 - Área Rural (Ar)
- Sitio (S)
 - Sitio Urbano (Su)

Sitio Rural (Sr)

- Edificio / Espacio abierto (E)

Edificio Urbano (Eu)

Edificio Rural (Er)

- Objeto (O)

Objeto Urbano (Ou)

Objeto Rural (Or)

La definición de cada una es la siguiente:

Territorio: Esta escala incluye los límites del Partido sobre el que se efectúan el relevamiento, considerando tanto las áreas rurales como urbanas.

- *Asentamiento:* Esta escala no está comprendida en el sistema propuesto por el Comité Argentino del ICOMOS a que se hizo referencia más arriba. Se consideró oportuna su inclusión a efectos de registrar los rasgos generales de asentamientos urbanos (ciudades, pueblos) o bien rurales, como el caso de las estancias.

- *Áreas:* Esta escala está referida a sectores urbanos o rurales que se distinguen a partir de su carácter homogéneo en lo que concierne a sus rasgos ambientales y paisajísticos, lo que permite su identificación en relación con otras áreas.

- *Sitios:* Los sitios son sectores de áreas urbanas o rurales que presentan un carácter particular y son reconocibles como tales. La definición de un sitio se basa en la posibilidad de su percepción como un espacio abarcable y reconocible sin desplazamiento o recorridos extensos, por lo cual se trata, por lo común, de espacios de escala relativamente reducida, como una plaza y su entorno, un fragmento de calle, un encuentro de calles o vías circulatorias, un parque, etc.

- *Edificios o Espacios abiertos:* Esta escala de registro se refiere a componentes arquitectónicos registrados en forma individual o bien a espacios abiertos de escala reducida, tales como un jardín o un patio.

- *Objetos:* Esta escala está referida a aquellos elementos, muebles o inmuebles, contenidos en los edificios, sitios o áreas y que contribuyen a otorgar a los mismos su carácter o identidad. Se trata, además, de elementos que en sí pueden resultar testimonios históricos o artísticos, vinculados al espacio que los contiene.

Para cada una de estas escalas se diseñaron los instrumentos de registro correspondientes. El sistema fue aplicado, a modo de caso piloto, al partido y ciudad de Chascomús, lo que permitió proceder a su evaluación y ajuste.

4.3.2.2. Adecuación del sistema al caso de estudio

Los antecedentes tenidos en cuenta para el desarrollo y propuesta de un sistema de inventario del patrimonio tienen una amplitud conceptual que permiten su adaptación a diversos casos, como el tomado para este trabajo. En la búsqueda de casos concretos de inventario del patrimonio rural, cabe mencionar, en forma particular y en el ámbito local, a los trabajos realizados por el Arq. Carlos Moreno, reconocido especialista en este tipo de patrimonio. El resultado de su labor consta en una serie de publicaciones, de las que sobresale, a los fines de este trabajo, el libro "Patrimonio de la producción rural" (ICOMOS Argentina, 1998, Segunda edición ampliada), en el que sintetiza la diversidad de componentes de este tipo de bienes. El aspecto más destacable a mencionar es la variedad de escalas y naturaleza de componentes del patrimonio rural, ya que incluye el ambiente natural, el paisaje cultural producto de la intervención del hombre en su medio, la extensa gama de edificios destinados a las diferentes funciones, las instalaciones complementarias destinadas a las tareas productivas y a la provisión de agua y energía y los objetos muebles, entre los que se incluye la maquinaria y elementos de trabajo.

En relación al sistema elaborado en el LINTA, se entiende que para el caso en cuestión cabe aplicar las escalas de asentamiento rural, área, sitio y edificio/espacio abierto. Para todas las escalas se ha aplicado un diseño común a una ficha correspondiente al nivel de preinventario. En el encabezamiento de las fichas figura la siguiente información:

- Partido

- Localidad

- Escala
- Número de ficha: las fichas se numeran correlativamente para cada una de las escalas de registro, por lo que el número sucede al correspondiente código identificatorio de la escala.

El tipo de información específica a incluir en los formularios para cada una de las escalas es la siguiente:

Asentamiento (Fig. 8)

Identificación

Este apartado incluye:

Tipo de asentamiento: se especifica si se trata de ciudad, pueblo, caserío, estancia, asentamiento industrial, etc.

Ubicación: referida a la Carta Topográfica y Parcelaria.

Superficie: expresada en Hectáreas.

Accesos: se mencionan las vías de acceso, tanto automotor como ferroviario y, en los casos en que correspondiere, aéreos y fluviales o marítimos.

Datos históricos

Este apartado contiene la información acerca del origen del asentamiento, incluyendo datos referidos a causa de origen, data, y acontecimientos importantes vinculados al mismo.

Descripción de las características

Se procede a sintetizar los rasgos más sobresalientes que identifican al asentamiento en cuanto a sus particularidades ambientales y paisajísticas.

Descripción de la evolución y situación actual

Se trata de sintetizar la evolución del asentamiento. Para el caso de asentamientos rurales, se consignarán las modificaciones en su extensión así como en las características de su paisaje, en particular las provocadas por la acción del hombre sobre el medio natural.

Fuentes bibliográficas y documentales

Se mencionan las principales fuentes de información, para lo cual se puede utilizar un código que remita a la bibliografía utilizada para la realización del trabajo.

Planos

En la parte gráfica se incluye el plano del asentamiento. Se puede incorporar en el mismo la grilla de referencia que permita la fácil ubicación del asentamiento en el territorio así como de las áreas y sitios contenidos en el mismo.

Área Rural (Fig. 9)

Identificación

En este caso se incluye:

Denominación: para el caso de aquellas áreas que pueden ser identificadas por un nombre.

Delimitación: se puede hacer referencia a situación catastral o bien mediante la grilla de referencia.

Acceso: se registran tanto las vías como modos de acceso a las áreas.

Reseña histórica

Particularmente para el caso de áreas urbanas o bien de áreas rurales donde se verifique la intervención del hombre. Se sintetizan los datos sobre el origen del área y su evolución en el tiempo.

Usos predominantes

Se indican las funciones predominantes que caracterizan al área, con la posibilidad de incluir aquellos complementarios que le otorguen un rasgo particular.

Características morfológicas y paisajísticas

En este apartado se hace referencia a los rasgos que otorgan al área su particular identidad.

PARTIDO: **Punta Indio**

ESTABLECIMIENTO: **Luis Chico**

Ficha N°

ESCALA: **ASENTAMIENTO RURAL**

Fecha: oct-01

<p>Identificación</p>	<p>Tipo de asentamiento: Estancia Ubicación: Partido Punta Indio Superficie: 2700 Ha. (aprox.) Accesos: por Ruta Provincial N° 11 (directo) o por Ruta Provincial 36, hasta Verónica, luego camino Verónica a RP 11.</p>
<p>Datos históricos</p>	<p>El origen del establecimiento se remonta a "Rincón de Noario", estancia madre del antiguo pago de la Magdalena. En 1834, el campo fue heredado por Manuela F. de Piñeyro, quien a su vez lo legó de su nieto J. A. Escribano. Su hija, María Rosa Escribano fue la siguiente propietaria, quien, a la muerte de su esposo, Salvador Boucau, vendió el establecimiento en 1915 a Eduardo Zuberbuhler, quien a su vez la vendió unos años más tarde a Alejandro Shaw, permaneciendo hasta hoy en manos de sus descendientes. Fue Shaw quien encaró la construcción de algunos edificios vinculados a la cría de caballos y la remodelación del parque original, realizada por Carlos Thays en 1919.</p>
<p>Descripción de las características</p>	<p>Una característica particular de Luis Chico es su ubicación sobre la costa del Río de la Plata. Esto hace que el sector casco y el parque diseñado por Thays aprovechan las visuales hacia el río. La casa principal es tomada como centro de la composición del parque y de ella parten los ejes principales. Próximos a la residencia se hallan los sectores destinados a cabaña, galpones y residencia del personal.</p>
<p>Evolución y situación actual</p>	<p>En la actualidad tanto el parque como los edificios presentan un avanzado estado de deterioro. La acumulación de sedimentos produjo una alteración notable de la costa, hoy el río se encuentra a unos centenares de metros del borde del parque.</p>
<p>Fuentes bibliográficas y documentales</p>	<p>Dirección de Geodesia y Catastro de la Prov. de Bs. As.: <i>Expediente Partido de Magdalena N° 379, 1915. Duplicado de Mensura para Eduardo Zuberbühler.</i> Archivo General, Dirección de Impresiones Oficiales. MONCAUT, Carlos A., 1977: <i>Estancias Bonaerenses. Historia y Tradición.</i> Ed. El Aljibe, City Bell. MONCAUT, Carlos, 1998: <i>La estancia vieja.</i> Ed. Aljibe, City Bell.</p>

Planos

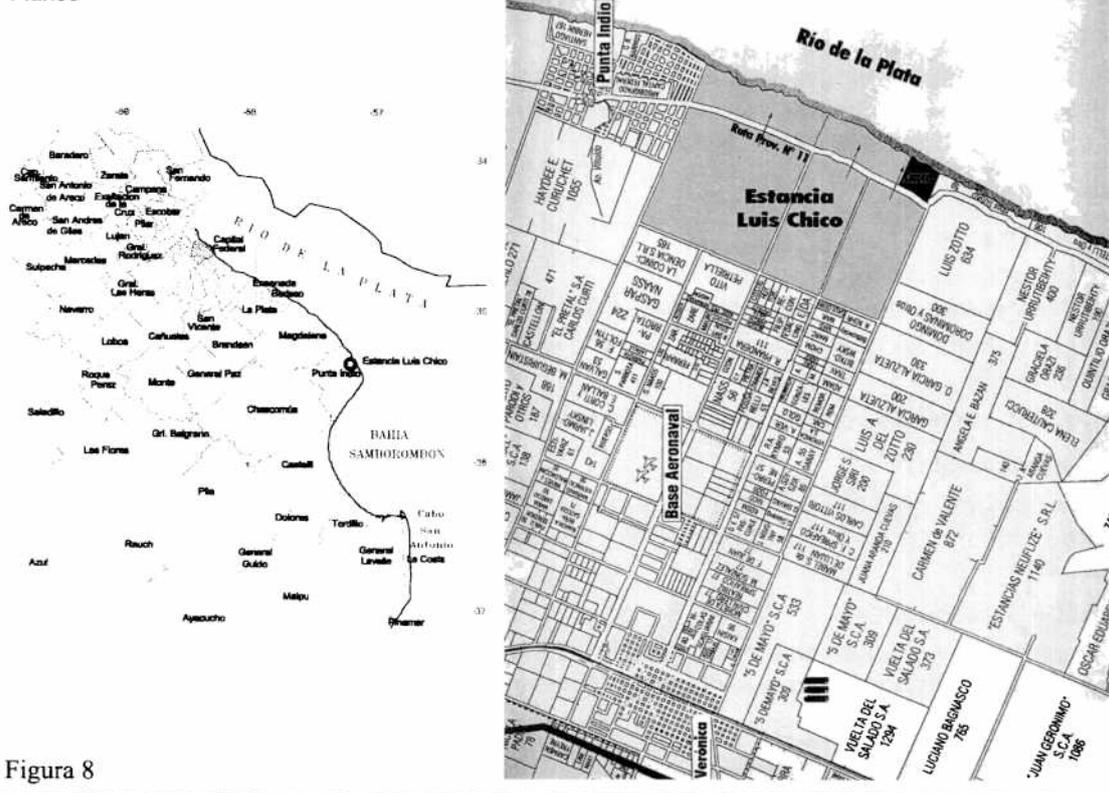


Figura 8

PARTIDO: **Punta Indio**
 ESCALA: **ÁREA RURAL**

ESTABLECIMIENTO: **Luis Chico**

Ficha N°
 Fecha: oct-01

<p>Identificación</p>	<p>Denominación: Sector casco Estancia Luis Chico Delimitación: Entre RP 11 y Río de la Plata Accesos: Ruta Provincial N° 11</p>
<p>Datos históricos</p>	<p>El sector casco de "Luis Chico" está ubicado en lo que fuera una de las suertes que componían la estancia "Rincón de Noario". Cuando Alejandro Shaw compró "Luis Chico" a Eduardo Zuberbühler sólo existían unos pocos edificios. Fue Shaw quien encargó la construcción de los edificios que se pueden observar en la actualidad y del parque diseñado por Carlos Thays.</p>
<p>Usos predominantes</p>	<p>Residencial, áreas de trabajo y depósitos.</p>
<p>Características morfológicas y paisajísticas</p>	<p>Las características originales del área corresponden a la franja costera sobre el Río de la Plata, fuertemente alteradas por la acción humana. Buena parte del área casco corresponde al parque diseñado por Carlos Thays, en el que se implanta la casa principal. En el área pueden distinguirse tres sectores, el residencial, incluido el parque, el sector cabaña y el de galpones y residencia de personal. Los dos últimos se encuentran vinculados entre ellos y con la casa principal a través de caminos con profusa forestación. Varios edificios, particularmente los vinculados a la cría de ganado, se encuentran en la actualidad desafectados de su función original.</p>

Planos



Figura 9

PARTIDO: **Punta Indio**
 ESCALA: **SITIO RURAL**

ESTABLECIMIENTO: **Luis Chico**

Ficha N°
 Fecha: oct-01

<p>Identificación</p>	<p>Denominación: Parque del casco de la estancia Luis Chico. Delimitación: Entre RP 11 y Río de la Plata Accesos: Vehicular y peatonal desde la Ruta Provincial N° 11, náutico en la ribera.</p>
<p>Características físicas</p>	<p>Superficie aproximada: 22 ha Forma perimetral: Trapezoidal irregular Trazado: Se corresponde con el estilo mixto Topografía: Aproximadamente plana Pendiente: Muy suave Bordes: Cerrados</p> <p>Vegetación: El estrato arbóreo presente agrupamiento en macizos, alineamientos en el eje principal y los transversales de casuarinas, eucaliptos y plátanos; grupos y aislados. El estrato arbustivo muestra diseños en boj, casi perdidos por falta de mantenimiento, una importante área de bambú, añosos ejemplares de magnolias y coronas de novia, entre los más destacados. En el estrato herbáceo han perdurado las especies de mayor rusticidad como agapantos, achiras, clivias, calas y flor de pájaro.</p> <p>Áreas libres: Se estima un 25 % del sitio. Estas superficies están recubiertas por gramíneas de crecimiento espontáneo. Para el cálculo se ha considerado como llenos, además de la superficie del parque diseñado, a las áreas de renovales y propagación arbórea espontánea.</p> <p>Circulaciones: La circulación principal de uso vehicular hasta la vivienda principal, constituye el eje que se inicia en el ingreso sobre la ruta y remata en el río. Está atravesada perpendicularmente por vías menores y recubierta de conchilla. Los caminos secundarios que vinculan al parque con los sectores de servicios son curvos y de tierra consolidada.</p> <p>Equipamiento e infraestructura: Se distinguen una variedad de bancos y algunas canillas para riego.</p> <p>Elementos singulares o representativos: Las singularidades de los componentes naturales están dadas por el importante desarrollo de los ejemplares arbóreos y por algunas especies de rara aparición como la <i>Tristania conferta</i>. En tanto, entre los elementos culturales sobresalen la diversidad de esculturas, el monumento en homenaje a Sara Shaw y las placas.</p>
<p>Estado de conservación</p>	<p>Con relación al parque es regular debido a que se observa un deterioro que demanda tareas específicas de recuperación y control, por ejemplo la eliminación de la hiedra y la delineación de los caminos. En cambio, es bueno el estado de conservación de las especies arbóreas, componente estructural de un diseño, dado que el deterioro presente es subsanable, prácticamente, con las tareas habituales de mantenimiento.</p>
<p>Valoración</p>	<p>V. Histórico: Como ejemplo de la aplicación de las pautas de diseño del paisaje de un período de nuestro desarrollo.</p> <p>V. Paisajístico: El sitio exhibe un carácter propio singular, acentuado por su madurez, que atrae a los visitantes. A su vez, posee una serie de sectores compositivos de particular interés y riqueza.</p> <p>V. Social: Debido a que puede verificarse el conocimiento de Luis Chico como perteneciente o integrado a las poblaciones aledañas.</p>

Planos

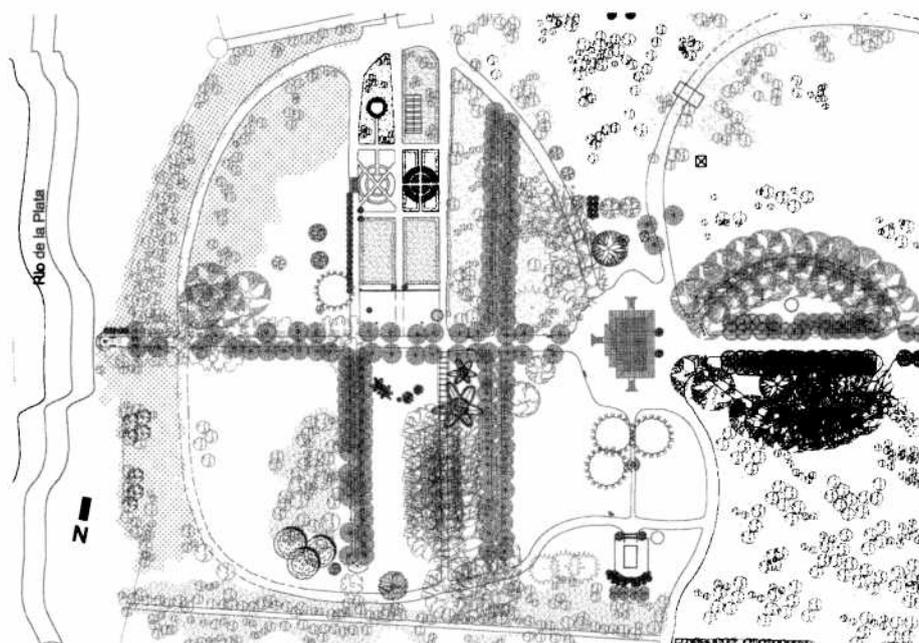


Figura 10

Sitios importantes en el área

Se indican aquellos sitios significativos, consignando el número de ficha correspondiente en los que han sido registrados.

Fuentes bibliográficas y documentales

Las fuentes se registran siguiendo los criterios enunciados para la escala ya descripta.

Planos y fotos

Se incluye un plano que permita la ubicación del área en un contexto mayor, ya sea el asentamiento urbano o rural que la contiene, incluyéndose además un plano del área en el que se podrá, a la vez, ubicar los sitios o edificios significativos contenidos en ella. Se incluyen a la vez fotografías que permitan reconocer las características que otorgan al área su particular fisonomía.

Sitio (Fig. 10)

Identificación

En este caso se incluye:

Denominación: en el caso de aquellos que pueden ser identificadas por un nombre.

Delimitación: se puede hacer referencia a situación catastral o bien mediante la grilla de referencia.

Acceso: se registran tanto las vías como los modos de acceso.

Características físicas

Superficie aproximada: estimación del área.

Forma perimetral: se referencia en una primera instancia a la regularidad o no de la forma, de ser posible en el primer caso a una figura geométrica.

Trazado: se establece tres posibilidades básicas correspondientes a los estilos de diseño reconocidos (simétrico, paisajístico o mixto).

Bordes: de acuerdo al grado de permeabilidad puede ser abierto, permeable o cerrado.

Topografía: plana o quebrada.

Pendiente: suave o abrupta a partir de un gradiente observable a simple vista.

Vegetación, se reconocen tres estratos:

- **Arbóreo:** en el que se establece el tipo de agrupamiento en macizos (conjunto de grupos), alineamientos (secuencia de ejemplares), grupos (conjunto de ejemplares) y aislados.
- **Arbustivo:** comprende iguales tipo de agrupamiento correspondiente a este tamaño de vegetación.
- **Herbáceo:** relacionado con la presencia de material vegetal de escasa altura que actúa básicamente como recubrimiento o en las resoluciones de detalle.

Áreas libres: se determina un porcentaje aproximado de área libre con relación a los llenos definidos por la masa vegetal o edilicia y se establece el tipo de acabado que la recubre contemplando tres posibilidades básicas césped, arena y pedregullo, a las que pueden adicionarse otras.

Circulaciones: se contempla una primer clasificación en principales, aquellas que vinculan con áreas o edificios de mayor jerarquía, y secundarias, las que llevan a espacios menores o circunscriptos. Se determina el tipo de uso en vehicular, especificando el caso de las bicicletas, y peatonal, dejando la posibilidad de dar mayores referencias en otros.

Equipamiento e infraestructura: se determina con una cruz la presencia de juegos, cestos, iluminación, bebederos, señalándose en su caso otros.

Elementos singulares o representativos: se ha dividido en naturales, como un árbol que revista características especiales o una laguna, y culturales como puede ser una fuente o escultura conmemorativa.

Estado de conservación

Estado general: es el resultado de la observación del área en su conjunto y del análisis de sus elementos componentes durante el completamiento de la ficha. Comprende cinco niveles:

- Excelente: exhibe un mantenimiento óptimo y constante que responde a los ciclos biológicos de las especies, las variaciones estacionales y a las necesidades de renovación derivadas del uso de la obra civil o el equipamiento. Contemple el máximo detalle y prevé los cambios del espacio.
- Muy bueno: presenta un mantenimiento adecuado a las necesidades del área.
- Bueno: no exhibe deterioro o bien estos son subsanables con las tareas habituales de mantenimiento.
- Regular: se observa deterioro que requieren tareas específicas más allá de las habituales de mantenimiento.
- Malo: cuando el sitio requiere una intervención que implica una renovación importante de sus componentes para su rehabilitación.

Valoración

Se han especificado cuatro tipos de valor:

- Histórico: basado en el reconocimiento del sitio como escenario en el que transcurrieron hechos o sucesos significativos para la historia de la comunidad.
- Paisajístico: comprende una evaluación de la calidad del área en su conjunto a fin de percibir el carácter del sitio como un todo a partir de la relación entre las distintas partes que lo componen.
- Ambiental: coloca el acento en la integración o no al área donde está inserto el espacio paisajista.
- Social: cuando se verifica el uso o el sentido de pertenencia por parte de la población.

Por último se registra las observaciones donde el encargado de la tarea de inventario puede realizar algunas consideraciones particulares. Esta persona se identifica y también se señala fecha del relevamiento, número de rollo y fotograma correspondiente. Los esquemas tienen como objetivo señalar las principales líneas estructurantes del diseño y son complementados con fotografías.

Edificio (Fig. 11)

En lo que concierne a la escala edificio, se ha procedido a una adaptación de la ficha al caso concreto de la estancia en estudio. La información que se incluye es la siguiente:

Identificación. Localización

Se refiere a si el edificio es identificables por un nombre, o bien haciendo referencia a su función. En cuanto a la ubicación, por tratarse de edificios rurales, se han incluido los datos catastrales con la posibilidad de complementarlos con las coordenadas del Instituto Geográfico Militar.

Datos legales

Están referidos a la mención de sus propietarios, original y actual, de su ocupante, para el caso que no sea el propietario y protección, para el caso de que el bien posea algún tipo de declaración, a nivel local, provincial o nacional.

Historia

En este apartado se incluye información referente a proyectista, constructor, fecha de construcción y modificaciones que el inmueble pudo haber tenido a lo largo del tiempo.

Usos

Se especifica el uso original como el actual, así como otros usos que el edificio pudo haber albergado.

Emplazamiento. Situación

En este apartado se hace referencia a si el edificio se encuentra aislado, como puede ser el caso de algunos puestos, o bien si integra un conjunto, como por lo general sucede en los sectores de casco o servicios.

Características físicas

Se registran el número de plantas, la tipología edilicia –sobre todo para edificios residenciales- y la corriente arquitectónica o estilística en que se puede ubicar al inmueble. A la vez, en este apartado se registra el sistema constructivo, incluyendo información sobre estructura portante,

**INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente -CIC-

Ficha sintética

Escala: **EDIFICIO**Ficha N° *1.1*Sector: *S.1*ESTANCIA: **Luis Chico**PARTIDO: **Punta Indio****1.- IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN**Denominación: **Casa principal**

Ubicación:

Datos Catastrales:

Circ.: Secc.: Fracc.:

Qta.: Mz.: Parc.:

Coordenadas IGM:

2.- DATOS LEGALES

Propietario original:

Propietario actual: **Flia. Shaw**Ocupante: **propietario**Protección: **No posee****3.- HISTORIA**

Proyectista:

Constructor:

Fecha de construcción: **c. 1890**

Modificaciones:

4.- USOSOriginal: **vivienda**

Otros:

Actual: **vivienda****5.- EMPLAZAMIENTO/SITUACIÓN**

aislado
 perteneciente a conjunto

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICASN° de plantas: **2 (dos)**Tipología: **villa**

Corriente arquitectónica:

Eclecticismo. Las mansardas le otorgan un aspecto francés.**Solados interiores:**Material **varios**

Color:

Colocación:

Carpinterías:Material: **madera****Solados exteriores:**Material: **calcáreo**Color: **varios**

Colocación:

Otros elementos observados:**7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Estado general:

- Bueno
 Regular
 Malo

Deterioro observado:

Humedad ascendente y descendente, causa deterioro de revoques, cielorrasos y elementos metálicos.**8.- VALORACIÓN**

- Histórico
 Arquitectónico
 Ambiental
 Social
 Prescindible
 Agresivo

10.- FOTOS**Estructura portante:**Tipo: **mampostería**Material: **ladrillo****Cubierta:**Tipo: **Mansarda**Material: **chapa ondulada****Muros:**Material: **ladrillo**Terminación: **revoque**Color: **blanco**

Revestimientos:

Ornamentación:

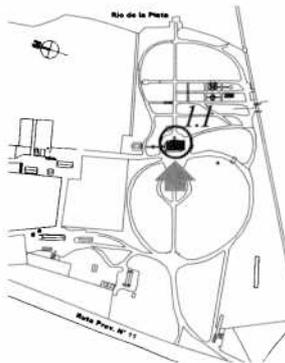
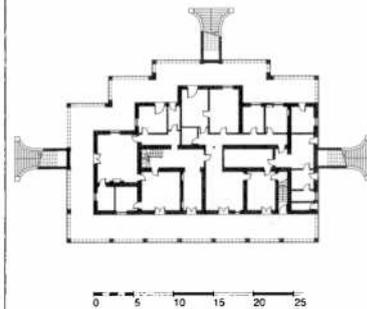
9.- UBICACIÓN**11.- PLANTA**

Figura 11

cubierta, muros, solados, carpintería y otros elementos observados. Según el rubro que corresponda, se incorporan datos referidos a tipo, materiales, color etc.

Estado de conservación

Dado que este nivel de profundización corresponde a un relevamiento ocular exterior, se consigna el estado general de conservación, a través de los términos bueno, regular o malo. Se prevé espacio para mencionar el deterioro observado. Para caracterizar la situación se define:

- Bueno: no se observa deterioro o bien el mismo es mínimo y fácilmente tratable a través de tareas de reparación menores o bien de adecuado mantenimiento.
- Regular: cuando se observa deterioro de los elementos componentes que obligan a encarar tareas de reparación, si que ello signifique que el inmueble se encuentra en estado de obsolescencia.
- Malo: el inmueble se halla en un estado de avanzado de deterioro u obsolescencia, requiriendo tareas muy importantes para su rehabilitación.

Valoración

Para una primera aproximación a la valoración del inmueble registrado, se han adoptado las siguientes categorías, con la posibilidad de concurrencia de dos o más de ellas:

- Valor histórico: se refiere al papel que pudo haber jugado el inmueble para la historia del asentamiento, o bien a acontecimientos que lo tuvieron como escenario y que son significativos para la historia local. Este último aspecto puede considerarse también a nivel regional, nacional o internacional.
- Valor arquitectónico: se refiere a la significación que puede tener el edificio en los aspectos tipológicos, espaciales, técnicos, ornamentales, artísticos, etc. tanto a nivel local, regional, nacional e internacional. El valor arquitectónico puede basarse en la originalidad de la propuesta, en su valor de hito en la evolución arquitectónica, en su representatividad en relación con alguna corriente o movimiento arquitectónica, en su alta calidad, etc.
- Valor ambiental: se refiere al papel que juega el edificio con relación al entorno en el que se halla implantado. El inmueble puede o no tener mayor valor arquitectónico intrínseco, pero contribuir a determinar el carácter de un sitio. Puede jugar un papel significativo en la configuración de un espacio urbano, ser marco de un espacio libre, hito, cierre de una perspectiva, etc.
- Prescindible: se trata de inmuebles que no poseen valor en sí mismos ni contribuyen a la calidad del entorno.
- Agresivo: esta categoría se incluye para aquellos edificios cuya presencia resulta perturbadora para la calidad del entorno en el que se implantan.

Ubicación

En un plano del asentamiento se indica del inmueble registrado.

Fotos

Se incluyen imágenes que permitan la identificación del edificio.

Planta

Se incluye, a modo de complemento gráfico, la planta del edificio. Para esto se ha procedido, en los casos que no se halló documentación gráfica existente, al relevamiento topográfico de los inmuebles.

A modo de conclusión de la ficha, se agrega información referida al autor del relevamiento así como a la fecha en que se realizó el registro.

4.3.3. Consideraciones particulares sobre el inventario del patrimonio paisajístico

El patrimonio bonaerense posee una notable y diversa riqueza paisajística. Ella abarca las grandes extensiones de la planicie pampeana, construcción derivada de la intervención humana sobre la naturaleza a lo largo de los siglos, una importante dotación de parques de estancia cuyas características de diseño se corresponden con los distintos periodos socio-económicos de la nación y también, áreas protegidas que constituyen los últimos testimonios de ecosistemas primigenios.

A pesar de esta destacada presencia, las intervenciones calificadas sobre los paisajes culturales han sido restringidas, corroborando una valoración incierta de los mismos. Afortunadamente en los últimos años, al igual que en el plano internacional, se ha comenzado a experimentar un interés creciente por este sujeto tan ligado al desarrollo de la comunidad que alberga. En ese sentido la Provincia de Buenos Aires, a través de su Subsecretaría de Cultura, se encuentra desarrollando el denominado Programa de Patrimonio Cultural Bonaerense. En él ha propuesto que sean declaradas patrimonio provincial, para el sector sudeste, las estancias "Acelain", expresión del movimiento de restauración nacionalista impulsado por el escritor Enrique Larreta y el arquitecto Martín Noël, y "La Azucena" diseñada por Herman Bötrich,.

El amor por la naturaleza, la creatividad, el interés histórico y científico son algunos de los aspectos que pueden desprenderse del estudio de este patrimonio particular y propio de la Provincia, que además es favorecida en su mayor parte por condiciones ambientales favorables.

Por encima del empirismo, la intuición y las arbitrariedades que numerosas veces han guiado las acciones sobre nuestros paisajes, la mayor conciencia de su valor a nivel nacional y su revalorización en el plano internacional han llevado a la realización de metodologías de intervención de carácter científico. Si bien estos procesos antecedentes nos brindan una observación relativa a una región con características culturales y naturales distintas, que dispone además de mayores referencias, registros y recursos, las etapas secuenciales propuestas estructuran un sustento lógico que hemos aplicado al caso en estudio.

4.3.3.1. Los sistemas de inventario

La rehabilitación de los paisajes culturales, considerados como áreas de valor patrimonial, presenta una particularidad que los distingue con relación a los bienes físico-espaciales tradicionales. Esta se origina en la esencia biológica de una parte importante de sus elementos componentes, característica que hace que los paisajes cambien, cumpliendo los ciclos propios de un organismo vivo. De manera que en una primera instancia se desarrollan, luego maduran y finalmente decaen experimentando, además, transformaciones derivadas de nuevas intervenciones voluntarias o espontáneas. Por tal motivo, el estudio del jardín y su conservación presenta cierta complejidad.

Uno de los aspectos peculiares de un parque está dado por su vinculación con la arquitectura. Esta suele asumir un papel dominante en la relación con el jardín del que es matriz. Algunas veces el jardín es una proyección formal, idealizada o iconográfica, de la arquitectura y por ende, subordinada y simultáneamente, autónoma y limitadamente independiente por su funcionalidad (Tampone, 1996:21). En otros casos el repertorio compositivo del espacio abierto es de tal magnitud que el jardín no se condiciona a la arquitectura, sino que mantiene los criterios estilísticos edilicios.

Otro rasgo destacado de los espacios paisajistas es su vulnerabilidad, su fragilidad ante usos demasiado intensos o inadecuados, la falta de mantenimiento y el vandalismo. Estos factores, junto a la evaluación de la capacidad de sustentabilidad de las propuestas de utilización futura, son aspectos esenciales a considerar para las acciones de rehabilitación. Por su parte, los proyectos de rehabilitación incorporan propuestas nuevas donde a partir de la composición histórica se introducen ajustes en el diseño, materiales o atractivos ocultos o inexplorados anteriormente, si responden de mejor manera a los requerimientos. Del mismo modo, se desechan otros elementos que no contribuyen a la composición. En consecuencia, la acción de rehabilitación no retorna a un momento del pasado, sino que se proyecta hacia el futuro en base al presente, en el que pueden sobresalir componentes que no lo hacían con anterioridad (Henríquez de Fernández, 2000:22).

El registro de los bienes culturales tiene como fin la protección y el tratamiento que permitan su conservación y rehabilitación. Para ello es necesario analizar la situación y circunstancias actuales, registrando los cambios y el diagnóstico fitosanitario de la población vegetal en general así como la influencia del área mayor en que se incluyen. El jardín es un hecho concreto de modelización física de una parte del territorio, por lo cual las restituciones gráficas y las descripciones literarias son formas del lenguaje próximas al mismo que, además, pueden tener génesis filosóficas y formales comunes. Estas fuentes pueden brindarnos un soporte válido para la investigación.

El relevamiento y las representaciones del jardín constituyen un hecho de suma importancia en la historia del monumento, dado que con él se provee un conocimiento sistemático y orgánico del mismo. Sin embargo, más allá de sus componentes vegetales y arquitectónicos, el jardín histórico presenta cualidades particulares, variables individualmente, derivadas de la subjetividad propia de la percepción de cada persona, por lo que son difícilmente registrables, y no obstante, deseables de hacer perdurar. Sonidos, ecos, crujidos, el fluir del agua, los olores, la cambiante luminosidad, los animales, etc. hacen a un ambiente en continua transformación.

"... in un giardino storico, la dimensione temporale che dà il senso della memoria; ed altri caratteri ancora il cui numero e la cui ricchezza aumentano con la sensibilità dei frequentatori e degli osservatori" ((Tampone, 1996:22)

En este mismo sentido se dirige Carmen Añón Feliú al establecer que el primer paso debe llevar a conocer el jardín *"...a través del estudio de su pasado y su presente, estableciendo de esta forma un doble contacto físico y espiritual con el jardín, para tratar de alcanzar su profunda razón de ser (...durante el período de relevamiento...) se establece un contacto diario que nos introduce en la imagen real del jardín mientras vamos formando su imagen histórica. De la yuxtaposición de estas dos realidades, espiritual y física, deberá surgir la imagen auténtica del jardín en su proyección histórica y su proyección real"* (Añón Feliú, 1989: s/n).

Para ello establece tres fases:

Análisis histórico

- descripción del jardín
- antecedentes históricos
- material gráfico histórico
- material documental actual
- planos de modificaciones de las épocas más representativas

Estado actual

- plano de situación
- plano de zonificación
- planos topográficos del estado actual
- planos de arquitectura y obras de arte
- estudio botánico
- estudio fitopatológico
- estudio edafológico
- estudio de la fauna
- red de caminos
- infraestructura: riego, drenaje, iluminación, equipamiento
- documentación gráfica
- instalaciones que funcionan en el predio
- servicios
- estudio ambiental y sociológico

Estudio paisajístico

- zonificación
- circulaciones e itinerarios
- perspectivas y puntos de interés
- estudio de la vegetación
- estudio analítico e histórico-artístico
- estudio botánico-histórico
- situación legal del jardín

4.3.3.2. Método de estudio y análisis

Los estudios previos al proyecto de rehabilitación incluyeron el trabajo de campo en el área, que comprendió la determinación, ubicación, medición y el registro fotográfico de sectores y elementos componentes. En gabinete, se realizó la elaboración de la información recolectada y se completó y actualizó la planimetría. Paralelamente se efectuó la búsqueda de antecedentes históricos en archivos y repositorios. Dentro de los hallazgos, el plano de proyecto de Charles Thays, enmarcado sobre una de las paredes de la residencia, se convirtió en el antecedente más importante con relación al diseño del parque. En tanto, el Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires nos facilitó las mensuras que se realizaron a partir de la cesión de la primera suerte de estancia, que constituyó parte de la matriz original del parcelamiento del territorio.

A su vez, las entrevistas con los propietarios y sus empleados, algunos de ellos vinculados al establecimiento desde hace varias décadas, nos han aportado información útil para el desarrollo del trabajo. Los partes diarios de la propia estancia han sido una fuente de consulta muy útil que nos ha provisto la fecha cierta de algunas intervenciones como, por ejemplo, la construcción de la pérgola y la cantidad de empleados que trabajaban en tareas vinculadas al parque. Del mismo modo, los antiguos negativos en placas de vidrio nos han permitido acceder a imágenes pasadas.

El análisis del paisaje del establecimiento rural comprendió tres niveles de aproximación que se corresponden con los atractivos que posee y se traducen en la zonificación propuesta. De acuerdo al sistema de registro adoptado estas áreas están comprendidas en las escalas Asentamiento, implica la totalidad del establecimiento rural; Área, abarca el sector casco comprendido entre el Río de la Plata y la ruta N° 11; y Sitio, se extiende sobre el parque diseñado. En tanto a nivel Objeto se procedió a realizar un catálogo de los variados y numerosos elementos componentes. En relación con el material arbóreo, dada la extensión del área y la complejidad de algunos sectores boscosos, se realizó un listado de las especies componentes del parque diseñado y una ficha de registro en la que se definieron las características esenciales de cada especie relevante para aplicar a un ejemplar estimado como promedio o destacado.

A partir del plano del proyecto del parque diseñado por Thays, cuyas dimensiones se ajustaron en función de las mediciones *in situ* y por superposición a una fotografía aérea, efectuamos un relevamiento en el que registramos el grado de ejecución de la propuesta, las especies arbóreas, su cantidad y ubicación definida métricamente, dimensiones, estado fitosanitario y los distintos componentes constructivos.

La elaboración de la documentación gráfica fue digitalizada, profundizándose sobre el área del parque dado que al ser la zona de mayor intervención presenta, asimismo, la mayor fragilidad.

4.3.4. Patrimonio arquitectónico

En el área correspondiente al casco de la estancia se ha procedido al preinventario de la totalidad de los edificios existentes, de modo de identificar aquellos que poseen valor histórico o arquitectónico y pueden ser considerados, por lo tanto, con rango patrimonial. Los edificios se hallan agrupados en tres sectores (residencial, cabaña y servicios), a lo que se suma la presencia de algunos inmuebles aislados, por lo general correspondientes a puestos.

Sector residencial

En este caso existe una íntima relación entre edificios y espacios abiertos circundantes, particularmente en lo que concierne a la casa principal, tomada como centro de la composición del parque.

Casa principal (Ficha 1.1) (Fig. 12)

Está localizada a modo de remate del camino de acceso al casco desde la Ruta 11. Se trata de un edificio de dos plantas; la baja corresponde a funciones de servicio y dormitorios secundarios en tanto que el piso alto está destinado al sector social y dormitorios principales. El esquema compositivo corresponde a una planta compacta y asimétrica, rodeada por amplias galería. La disposición interna no obedece a un criterio claro de composición en planta baja, en tanto que en el primer piso la planta se ordena a partir de una circulación central con locales abriendo hacia tres frentes. En pasillo central remata en la escalera en un extremo en tanto por el otro abre hacia la galería perimetral. Es posible presumir que el resultado final es producto de una serie de fases sucesivas de construcción. En correspondencia con tres fachadas principales se localizan amplias escaleras que comunican directamente y por el exterior la galería de la planta alta con el parque. El edificio tiene un aspecto austero, prácticamente desprovisto de ornamentación; la cubierta con forma de mansarda, materializada en chapa ondulada, lo vincula a la arquitectura de raigambre francesa.

El estado de conservación es regular, ya que, si bien no se ha notado un deterioro que pueda amenazar su estabilidad o integridad, hay desajustes evidentes de componentes constructivos, causados principalmente por la presencia de humedad ascendente y descendente. Esto ha provocado deterioro de revoques, pintura, cielorrasos, y grados notorios de corrosión en componentes metálicos.

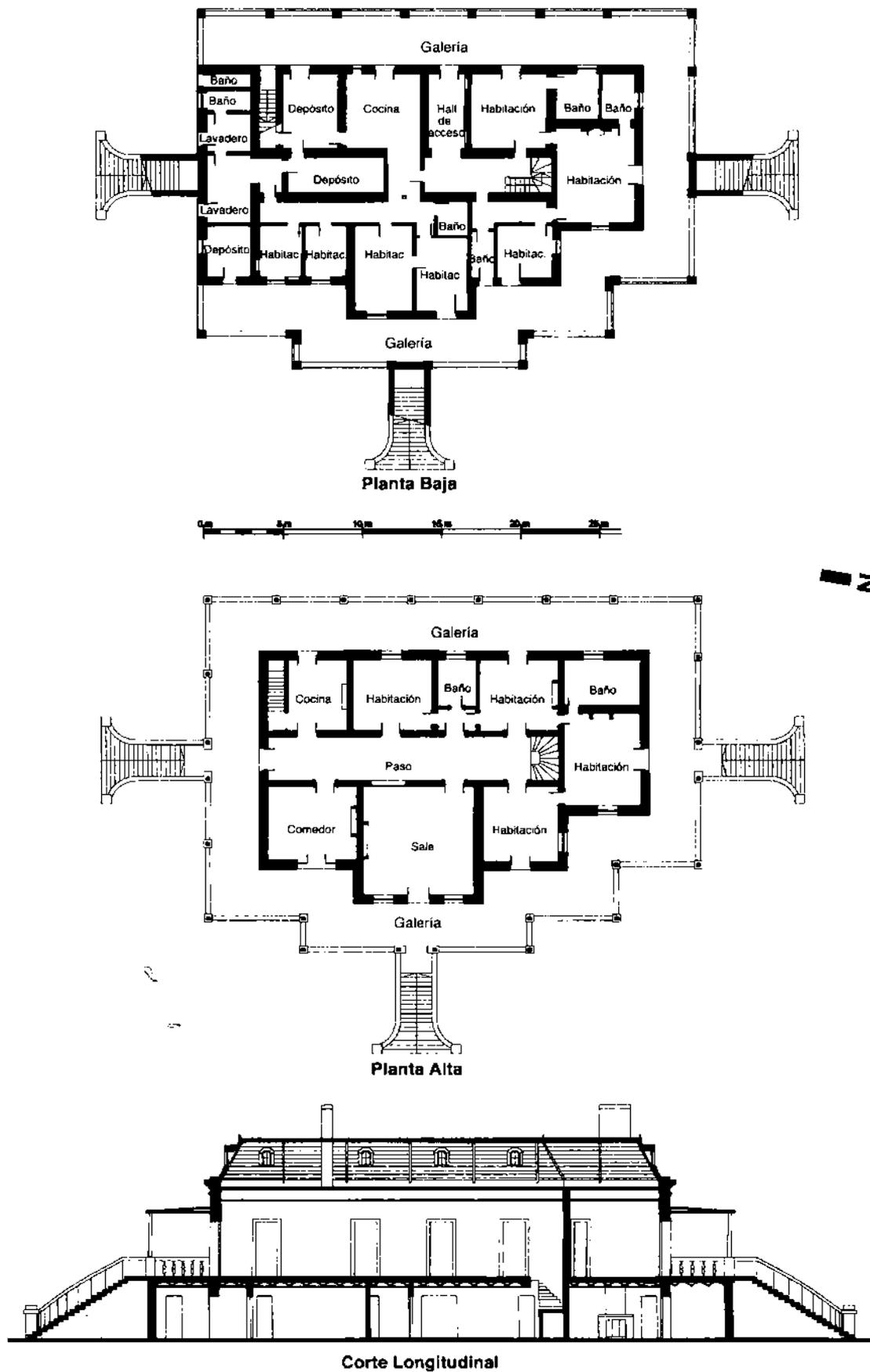
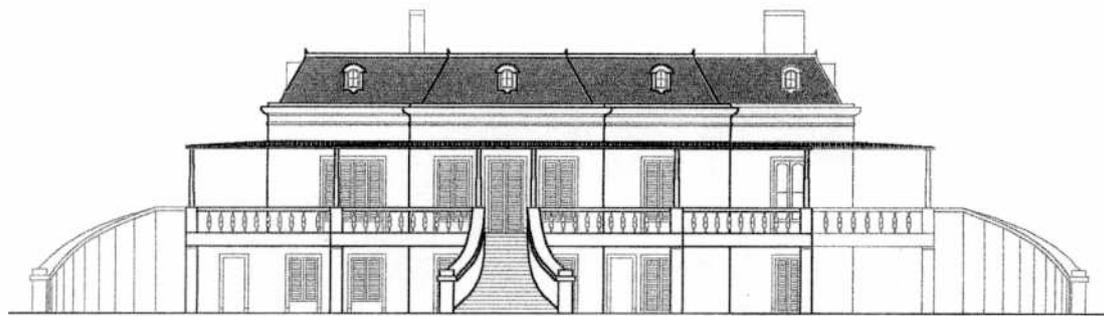


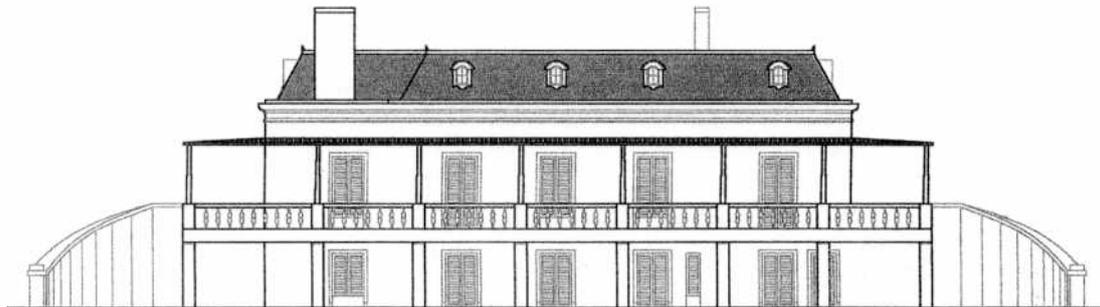
Figura 12: Casa principal.



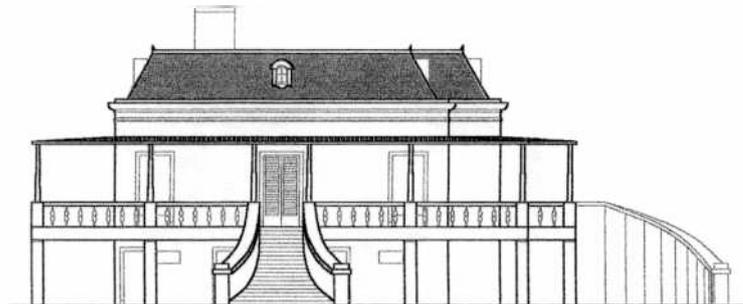
Frente -vista este-



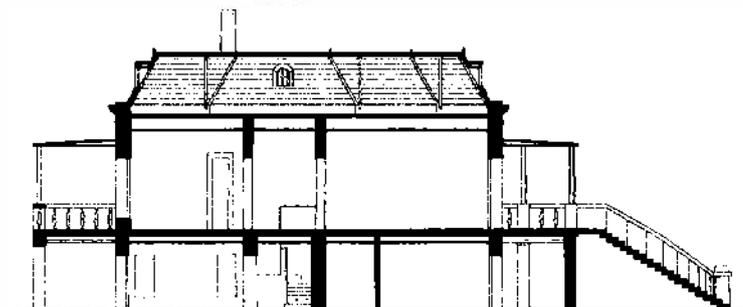
Vista norte



Contrafrente -vista oeste-

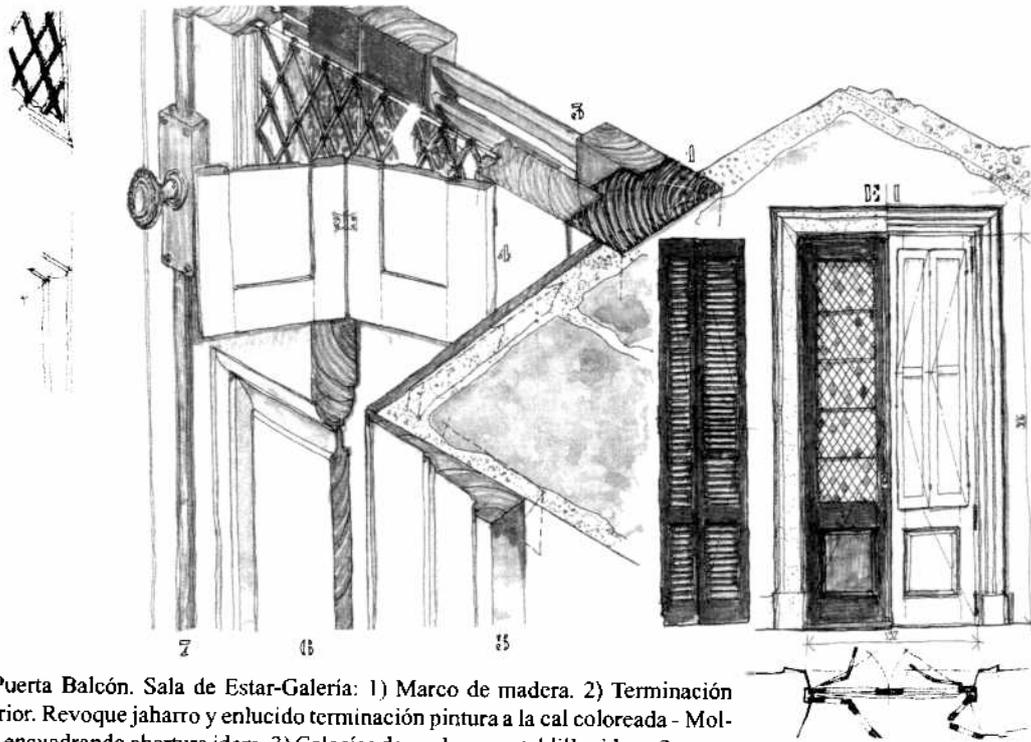


Vista sur

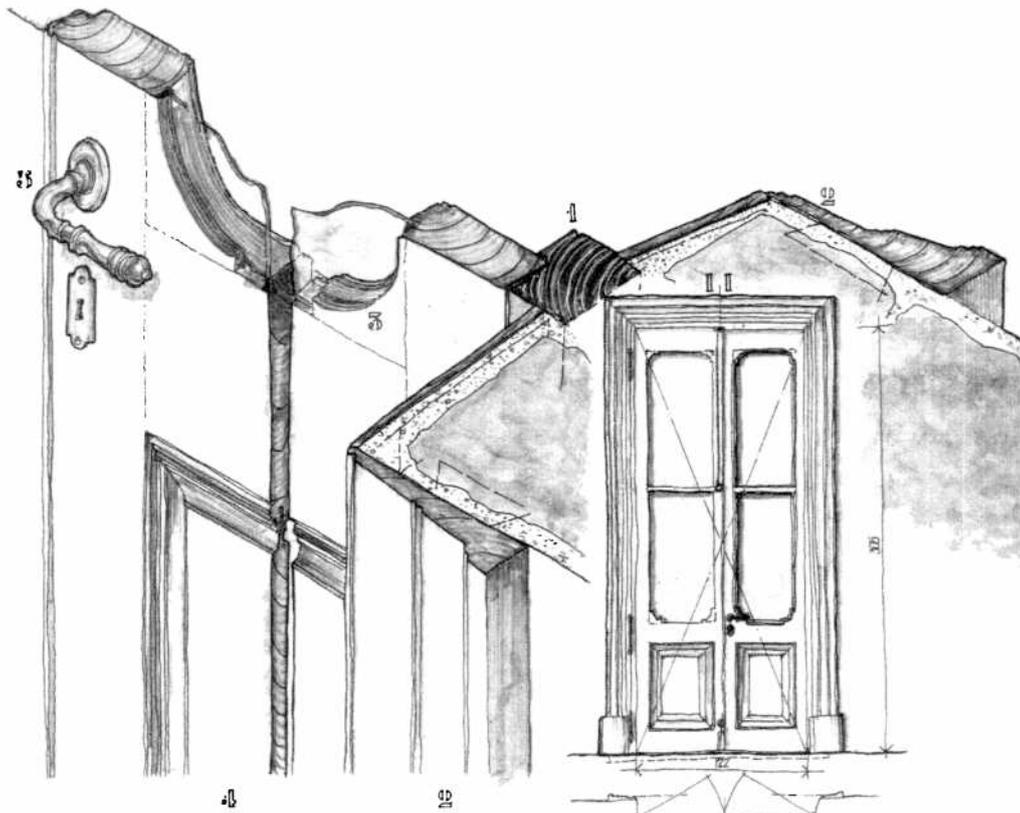


Corte transversal

Figura 12: Casa principal.



A- Puerta Balcón. Sala de Estar-Galería: 1) Marco de madera. 2) Terminación exterior. Revoque jaharro y enlucido terminación pintura a la cal coloreada - Moldura encuadrando abertura idem. 3) Celosías de madera con tablillas idem. 2 partes giratorias (para visuales). 3 pomelas de hierro por hoja. Falleba exterior. Hierro. 4) Hojas batientes. Bastidor con tablero inferior a la inglesa. 5) Contramarco interior de madera con contrazócalo idem derrame, terminación: pintada. Hojas exteriores barnizadas. 6) Vidriera-Vitraux. Romboidal. Emplomado. Fijado con contravidrios. 7) Falleba hierro exterior. Pomo giratorio cromado. Postigos articulados con bastidor y tableros. Bisagras embutidas. (Dibujo: Arq. Carlos Moreno)



A-Puerta interior. Sala estar - pasillo. 1) Marco de madera. 2) Contramarco. Interior de madera con contrazocalo. Idem derrames. 3) Hoja batiente bastidor con 4) tablero inferior a la inglesa. Vidriera con parteluz. Angulos postizos curvos. Vidrio sujeto con masilla. 5) Cerradura embutida con bocallave. Manija doble balancín cromada. Terminación pintada. (Dibujo: Arq. Carlos Moreno)



Figura 12: Casa principal.

El edificio continúa con su función original y posee valor histórico, arquitectónico y ambiental. El primero está dado por su carácter de ser uno de los componentes edificados más antiguos de la estancia, vinculado a la evolución del establecimiento a través del tiempo. En cuanto a lo arquitectónico, por su representatividad en lo que concierne a tipos de residencias rurales y en lo ambiental, por su participación en la definición y diseño del parque y por su armónica integración al mismo.

Pabellón andaluz (Ficha 1.2) (Fig.13)

Se trata de un pequeño edificio ubicado en un sector del parque diseñado por Thays. Tiene planta rectangular y se encuentra cerrado hacia tres lados, en tanto que el cuarto, correspondiente a la fachada principal, está abierto a través de una "loggia" compuesta por tres arcos de medio punto y, entre ellos, columnas de mármol con capiteles de yeso. El aspecto español está dado particularmente por la cubierta de teja colonial y por el uso de revestimiento de mayólica en el lado exterior de uno de los cerramientos laterales.

Presenta regular estado de conservación. Se ha observado deterioro provocado por la presencia de humedad ascendente, que afecta particularmente a los revocos. Asimismo, el paso de la humedad por la cubierta es la causa de deterioro de la estructura y cielorraso de madera. Por sus características y presencia en el parque, es posible otorgar a este pabellón valores histórico, arquitectónico y ambiental.



Figura 13: Pabellón andaluz.

Sector cabaña

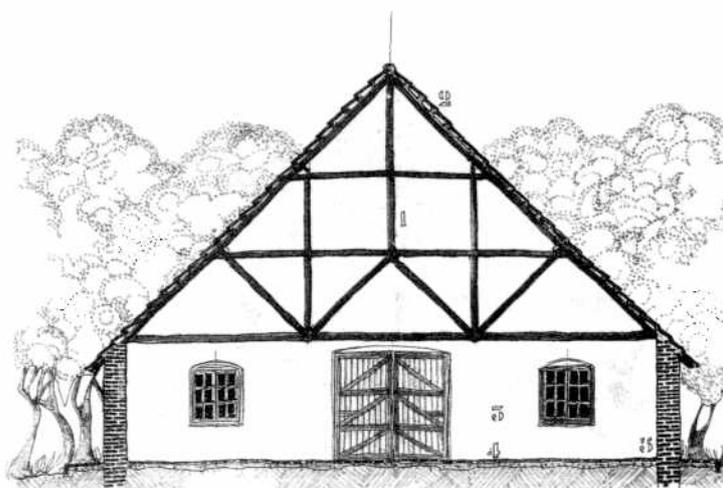
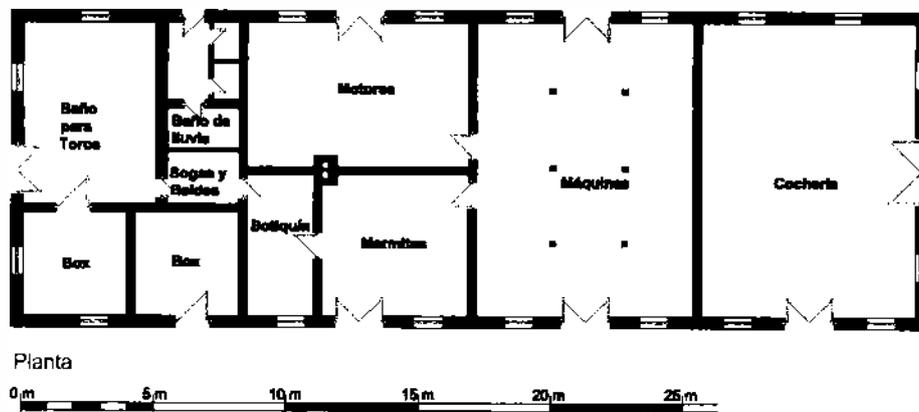
Este sector cuenta con ocho edificios, construidos en épocas diferentes y para satisfacer funciones vinculadas a la cría de ganado. La diversidad se verifica en aspectos tipológicos, técnicos y expresivos, lo que hace que se trate de un conjunto heterogéneo cuyos componentes presentan, a la vez, grados diversos de valor arquitectónico.

Galpón de máquinas (Ficha 2.1) (Fig. 14)

Se trata de uno de los edificios erigidos después de la compra del establecimiento por Alejandro Shaw, construido hacia 1922. Consta de un volumen compacto con planta rectangular. La disposición y dimensiones de los locales generan un esquema asimétrico, lo que se hace evidente en el aspecto exterior y en la disposición de carpinterías. Contiene locales de diferentes dimensiones, entre los que se incluían los correspondientes a la elaboración de alimentos balanceados, cochera, bomba para la provisión de agua y sector para baños de los toros. Está construido con estructura de muros portantes de ladrillo y cubierta de tejas francesas sobre estructura de madera, con importantes pendientes. La terminación exterior consiste en revoque salpicado color gris. Los rasgos volumétricos, las terminaciones exteriores y el tipo de cubierta definen su imagen pintoresquista.

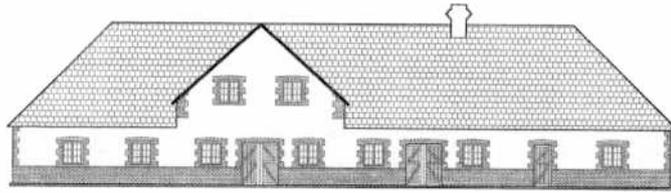
Presenta regular estado de conservación. Se observa deterioro causado por la humedad, que ha afectado particularmente a los revocos. La carpintería y las estructuras interiores de madera se encuentran en mal estado de conservación.

El edificio presenta valor histórico, arquitectónico y ambiental. Es destacable la presencia de maquinaria, lo que deberá ser tenido en cuenta como parte del patrimonio mueble de la estancia, ya que testimonia las diferentes actividades desarrolladas y los medios técnicos empleados.



Sección transversal. Galpón. Construcción circa 1920. 1) Estructura de madera. Abulonada. (Diseño empírico). 2) Cubierta de tejas francesas clavadas sobre clavadores. 3) Parámetros interiores jaharro-enlucido encalado. 4) Piso ladrillo. Elegidos. Colocados a bastón rojo con junta a ras. Terminación sardinel. Sobre contrapiso. 5) Mampostería de ladrillos con mortero de cal. (Dibujo: Arq. Carlos Moreno)

Figura 14: Galpón de máquinas: planta y corte.



Vista Este



Vista Oeste



Figura 14: Galpón de máquinas: fachadas.

Caballeriza (Ficha 2.2) (Fig. 15)

Este edificio es contemporáneo del anterior y presenta, en términos generales, rasgos similares en lo que concierne a algunos materiales empleados y lenguaje expresivo. Consta de un volumen compacto definido en una planta rectangular, compuesta según un esquema de simetría biaxial, en el que pueden distinguir un sector central y dos ubicados en cada extremo del inmueble. El primero se estructura a partir de una circulación central, ubicada en sentido longitudinal, de la que se ingresa a los boxes, que abren hacia los dos frentes del edificio. El ingreso se realiza en correspondencia con el eje de simetría principal. En cada extremo se encuentran tres locales, con ingreso desde el pasillo central, destinados en su origen a depósitos. Estos sectores están resueltos en dos plantas, con acceso al entrepiso desde el exterior.

En lo que concierne a aspectos constructivos, este edificio es más complejo que el galpón de máquinas. Los cuerpos en ambos extremos tienen estructura de muros portantes, en tanto que

todo el sector central está construido a partir de una estructura puntual de madera. Las cuatro columnas centrales soportan además al tanque de reserva, que queda incluido en el espacio interior del galpón. En cuanto a los cerramientos, en los extremos es el mismo muro estructural, terminado en parte con revoque salpicado color gris y en parte con ladrillos a la vista. En el sector central se cierra a través de un parapeto de mampostería de ladrillos hasta una altura aproximada de 0.75 m. y por encima tabiques de madera, con tiras de ventanas altas, hasta el arranque de la cubierta. Esta está resuelta a dos aguas y consta de tejas francesas sobre estructura de madera, sin entablonado ni cielorraso. Las divisiones entre boxes son de madera en tanto que la carpintería es en parte de madera y en parte metálica y los pisos son de cemento alisado con partes de ladrillo. Existe una vereda perimetral exterior de ladrillos.

El estado general de conservación es regular. En las partes de mampostería no se observa deterioro estructural, aunque sí suciedad y presencia de microorganismos. La parte estructural de madera presenta estado aceptable, en tanto que los cerramientos y divisiones de madera presentan grados variables de deterioro. Faltan algunas carpinterías así como las escaleras de acceso a los entresijos. En fecha reciente, la caída de árboles produjo un importante deterioro en partes de la cubierta.

El inmueble se encuentra en la actualidad desafectado de su función original y prácticamente desocupado. En parte es utilizado como depósito y cochera. Por sus características, es posible asignarle valor histórico, arquitectónico y ambiental.

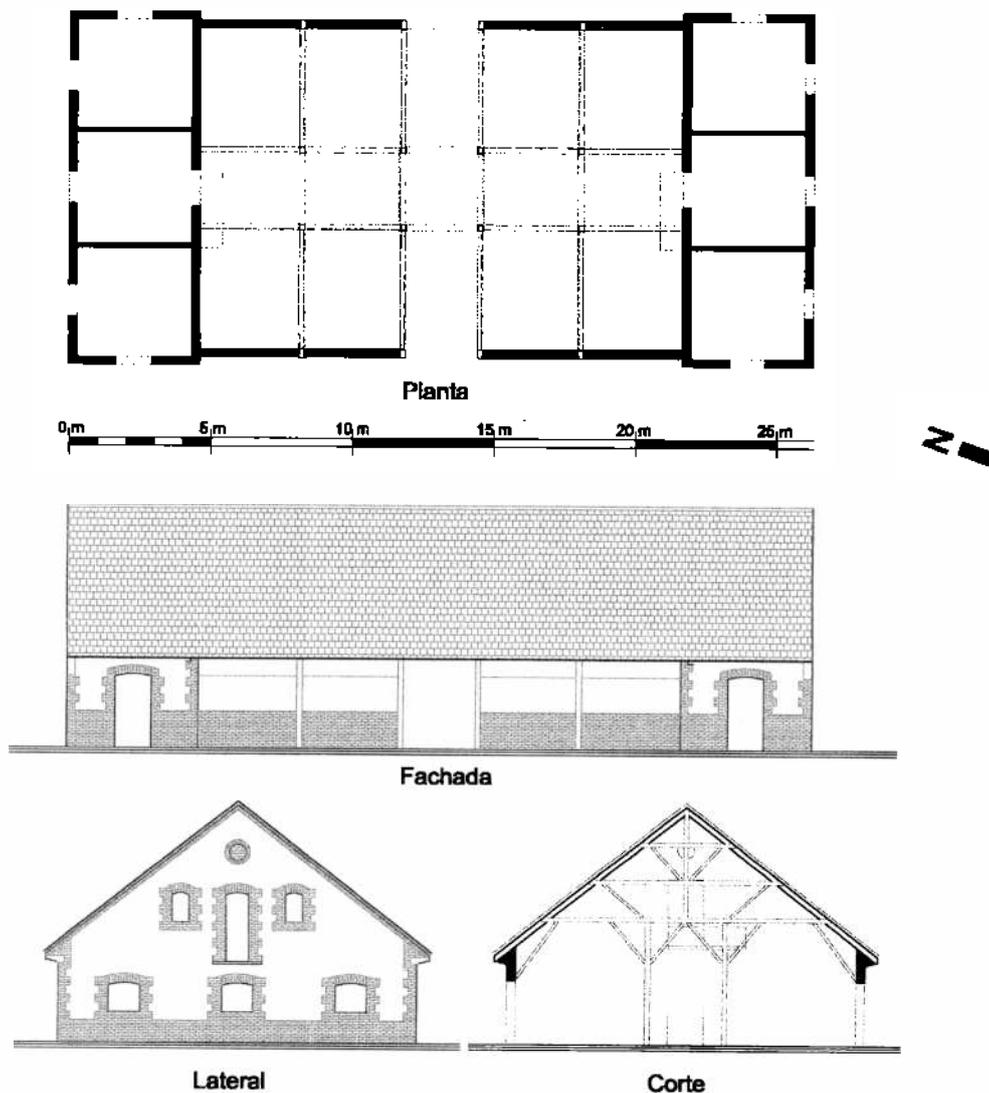


Figura 15: Caballeriza: planta, corte y fachadas.

Boxes 1 (Ficha 2.3)

Edificio de planta rectangular, estructurado a partir de una circulación central en sentido longitudinal y boxes a ambos lados. Está construido con estructura puntual de madera y cubierta a dos aguas de chapa ondulada. Los cerramientos son tabiques de mampostería de ladrillos o bloques, revocados con mortero de conchilla. Las divisiones internas son tabiques, presumiblemente de bloques, revocados. La carpintería es de madera. Presenta estado regular de conservación y se encuentra desafectado de su uso original, si bien se lo utiliza ocasionalmente como depósito.

Boxes 2 (Ficha 2.4)

Edificio de planta rectangular, estructurado a partir de una circulación central con cuatro boxes a cada lado. Sobre uno de los frentes de boxes abren directamente hacia el exterior, en tanto que la otra tira tiene acceso desde la circulación interior. Está construido con muros de mampostería revocados y cubierta de chapa ondulada y presenta regular estado de conservación.

Boxes 3 (Ficha 2.5)

Consta de planta rectangular, consistente en una tira de seis boxes que abren directamente hacia el exterior sobre uno de los frentes. Está construido a partir de una estructura puntual de madera y cubierta a dos aguas de chapa ondulada. Los cerramientos laterales exteriores son de madera en tanto que las divisiones internas consisten en tabiques de mampostería revocados, de una altura aproximada de 2.00 metros. La carpintería es de madera, con rejas metálicas en las ventanas de los boxes, y el piso de tierra. En la actualidad se encuentran desocupado. El estado de conservación es malo, se observa: deterioro de estructura, cubierta y cerramientos laterales; falta de algunas puertas, presencia de corrosión en rejas y elementos metálicos y humedad en tabiques interiores. Se puede considerar que este edificio presenta interés en cuanto a su esquema tipológico y constructivo, particularmente en lo que concierne al empleo de la madera. Su estado de conservación atenta contra el posible valor a asignar.

Boxes 4 (Ficha 2.6)

Este edificio presenta características tipológicas y constructivas, situación funcional y estado actual de conservación, similares al anterior.

Tinglado (Ficha 2.7)

Esta estructura, construida como refugio para maquinaria y rodados, consiste en un espacio rectangular semicubierto construido con estructura puntual de perfiles metálicos y cubierta abovedada de chapa ondulada. En la actualidad es utilizado como depósito. Se encuentra en mal estado hallándose inclusive fuera de plomo. Por sus características constructivas y formales constituye un elemento agresivo al entorno en que se inserta.

Cocina (Uso original presumido) (Ficha 2.8)

Edificio de planta cuadrada, de tres metros de lado, construido con muros portantes de mampostería de ladrillo revocados, cubierta a cuatro aguas de chapa ondulada sobre estructura de madera y carpintería de madera. Se encuentra en mal estado; los principales desajustes consisten en una rajadura en el muro y el aplastamiento de la cubierta producido por la caída de un árbol. Se observa además la presencia de humedad ascendente y descendente, que afecta los revoques. Tanto la cubierta como la carpintería se hallan asimismo en mal estado. Si bien hay algunas dudas respecto a su función original, la presencia de un fogón y su proximidad a otros inmuebles del sector permiten presumir que se pudo haber construido como cocina para la preparación de alimentos para los animales. En tal caso, el edificio es significativo a efectos de comprender la variedad de funciones que se daban en la estancia y el concepto de patrimonio como sistema integral.

Sector servicios

Este sector incluye un grupo de edificios destinados a diversas funciones, desde alojamiento de personal hasta depósitos. Al igual que en el sector caballerizas, se trata de un conjunto heterogéneo de inmuebles, que presentan diversos grados de valor y de estados de conservación.

Pabellón de peones (Ficha 3.1) (Fig. 16)

Por sus dimensiones y presencia, es el principal edificio del sector. Consta de un único volumen de planta rectangular, estructurado a la vez en dos sectores que con ingresos desde los dos frentes principales. Uno de ellos corresponde a lo que fuera alojamiento del personal, actualmente desafectado de su uso original y desocupado. Comprende los dormitorios, dispuestos en tira y con acceso directo desde el exterior a través de una galería y, en un extremo, las áreas de comedor, cocina y sanitarios. El otro sector, correspondiente al frente opuesto, estaba destinado a depósitos. Si bien el edificio consta de una sola planta, hay un sector, en un extremo, con entrepiso accesible desde el exterior. En el extremo opuesto se agregó, en fecha posterior, una cancha de pelota.

El sistema constructivo consta de estructura muraria de mampostería de ladrillos revocados, con cubierta a dos aguas de chapa ondulada. Las carpinterías son de madera. Se encuentra en regular estado de conservación, observándose deterioro causado particularmente por la presencia de humedad ascendente. También se encuentra en mal estado el entrepiso de madera.

Se considera que este edificio presenta significativo valor testimonial en lo que concierne a los modos de resolución del tema del alojamiento en un establecimiento de este tipo.

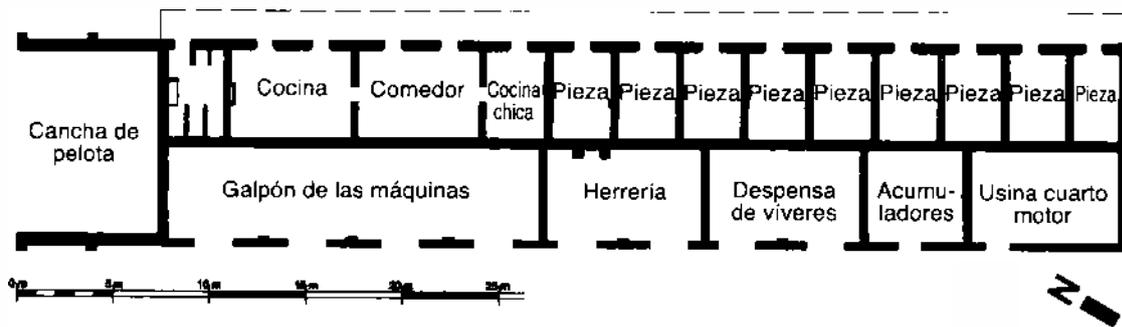


Figura 16: Pabellón de peones

Matera (Ficha 3.2) (Fig. 17)

Como complemento del pabellón de alojamiento, la materia representaba el espacio social vinculado al tiempo libre. En este caso, el edificio consta de planta hexagonal y cubierta piramidal, rasgos que le otorgan un aspecto inconfundible, a la vez que, en conjunción con algunos materiales y terminaciones, su típica expresión pintoresquista. Los muros son de mampostería de ladrillos, en parte revocados y en parte a la vista. El solado, tanto interior como exterior es de ladrillos y la carpintería de madera. Presenta estado de conservación regular, causado principalmente por la presencia de humedad ascendente, que provoca, a su vez, deterioro de revoque y presencia de microorganismo. Tanto la carpintería como el piso interior se encuentran en mal estado de conservación. El inmueble posee valor histórico, arquitectónico y ambiental.

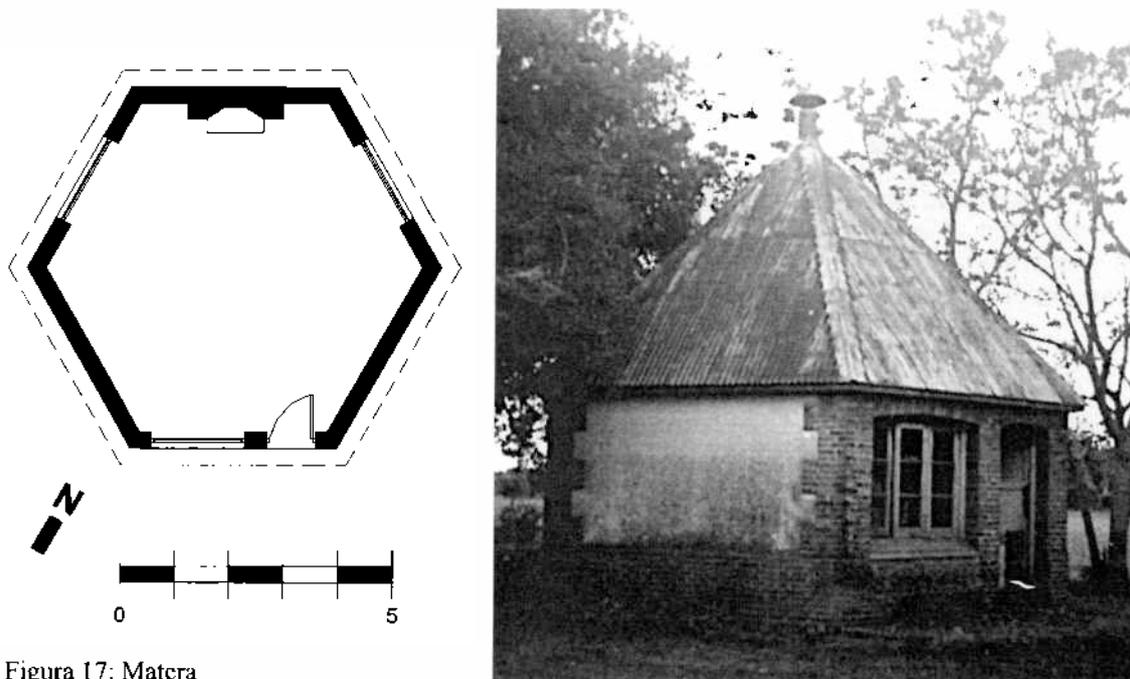


Figura 17: Matra

Palenque (Ficha 3.3)

Se trata de un espacio rectangular semicubierto, materializado con una estructura de madera y cubierta a cuatro aguas de teja francesa. Se encuentra en mal estado de conservación, ya que parte de la estructura está deteriorada a la vez que se constata la falta o rotura de tejas.

Carnicería (Ficha 3.4)

Es un edificio de planta rectangular que presenta, según su aspecto exterior, dos etapas de construcción. El que aparenta ser cuerpo original consta de un único local. La ampliación, de altura más baja, incluye dos locales independientes entre sí y con acceso directo desde el exterior.

Está construido con muros de ladrillo revocados y cubierta a dos aguas de chapa ondulada. El estado de conservación es regular, ya que la presencia de humedad ascendente provoca el deterioro de revoques, a la vez que la carpintería oscila entre el estado regular y malo. El edificio se halla actualmente desocupado. A pesar de su simpleza, se lo puede considerar valioso dado su carácter testimonial de la diversidad de funciones contenidas en una estancia.

Carpintería (Ficha 3.5)

Consta de una planta rectangular en la que se distingue dos tipos de situaciones. Por un lado, un sector central semicubierto y, por otro, los extremos consistentes en dos cuerpos que alojan dos boxes cada uno. Está construido con estructura portante de mampostería de ladrillos en ambos extremos, en tanto que la parte central se resuelve con estructura puntual. La cubierta, a cuatro aguas, es de chapa ondulada. Los muros son de ladrillo visto, pintados en blanco. En la actualidad es utilizado en parte como depósito. Se halla en regular estado de conservación, ya que se observa parte de la mampostería en mal estado, a la vez que un avanzado grado de deterioro en la carpintería. Se trata de un edificio que, más allá de su valor funcional o testimonial, no presenta particular interés en los aspectos constructivos o formales.

Herrería (Ficha 3.6)

Se trata de una superficie rectangular semicubierta, materializada a través de estructura de madera y cubierta de chapa ondulada a cuatro aguas. No presenta interés desde el punto de vista histórico, arquitectónico o ambiental.

Puesto administración (Ficha 3.7) (Fig. 18)

Este edificio se encuentra más alejado en relación a otros del conjunto, si bien puede considerarse, por su proximidad, formando parte del mismo. Está resuelto una planta irregular, que

consta de un sector central, en forma de tira con galería a ambos lados, y dos cuerpos extremos cuyo ancho excede y cierra al sector central. En éste, las cuatro habitaciones se disponen en forma de tira, abriendo, según los casos, a uno o dos lados. En los cuerpos de los extremos se disponen, entre otras funciones, los servicios. Por su disposición, el edificio se liga a la característica vivienda rural de la región.

Está construido con estructura muraria de mampostería de ladrillos revocados. Las cubiertas son inclinadas y de teja francesa. El estado de conservación es regular, observándose deterioro en mampostería, revoques y cubierta. El edificio continúa con su uso original. Se considera que posee valor histórico, arquitectónico y ambiental.

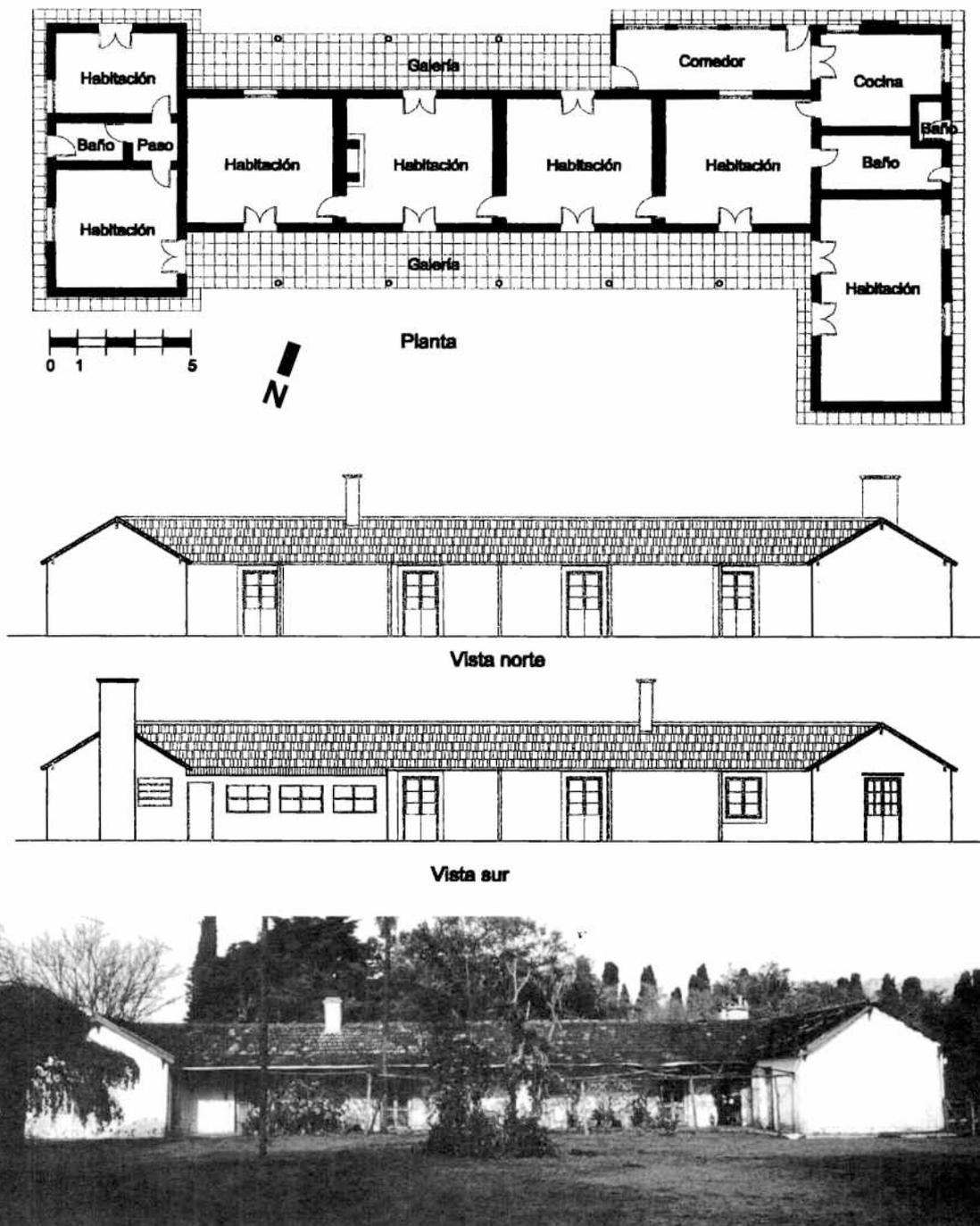


Figura 18: Puesto administración

Cobertizo (Ficha 3.8)

El edificio posee planta rectangular, en parte semicubierta y en un extremo cerrado. Está construido con estructura de madera y cubierta y cerramientos laterales de chapa. Se encuentra en regular estado de conservación.

Edificios aislados

Puesto (Ficha 4) (Fig. 19)

Este edificio se halla próximo al ingreso a la estancia desde la Ruta 11. La planta es irregular y corresponde a un esquema en L con un apéndice en uno de sus extremos. El ingreso principal se localiza en el área de articulación entre los dos cuerpos. Está construido con estructura de muros portantes de ladrillos revocados. Se destaca la cubierta de chapa ondulada con significativa pendiente, lo que contribuye, en conjunción con la irregularidad de la planta y del volumen resultante, a acentuar el carácter pintoresquista del edificio. El estado de conservación es regular. La presencia de un subsuelo que se halla inundado incrementa la presencia de humedad ascendente, que provoca el deterioro de mampostería y revoques. Parte de las chapas de la cubierta se encuentran atacadas por corrosión. El edificio continúa con su función original. Se trata de un inmueble que presenta valor histórico y arquitectónico.

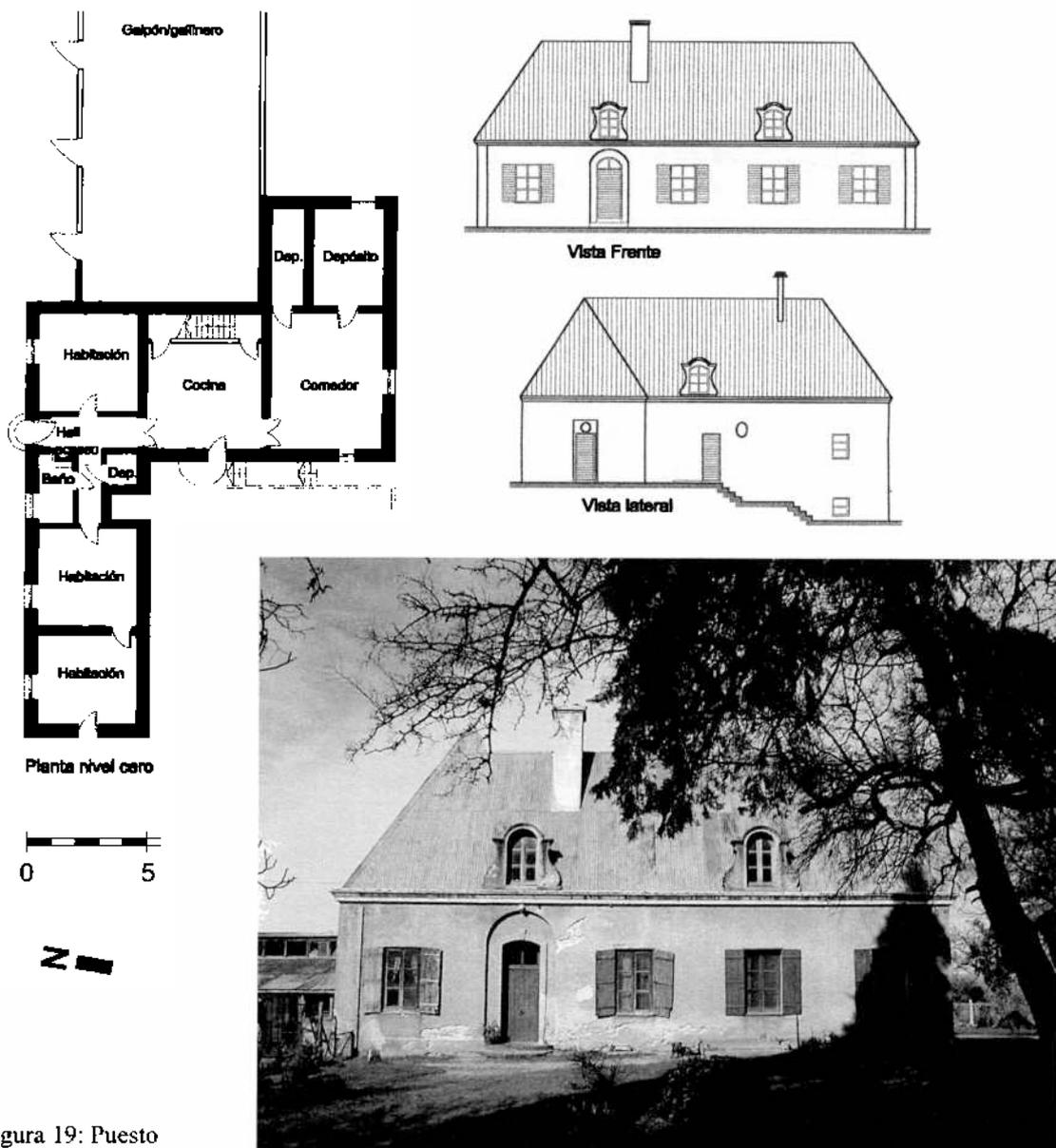


Figura 19: Puesto

4.3.5. Patrimonio paisajístico

4.3.5.1 Características paisajísticas del área.

En nuestra región el concepto de paisaje se enlaza con el de los jardines históricos debido a que nuestros escenarios naturales han cubierto la dimensión histórica en la que dominaban los ciclos de la naturaleza, frente a la tradición estética prevaleciente en el diseño de parques y jardines.

Un acercamiento progresivo a este establecimiento rural nos permite observar el atractivo que cada escala de aproximación ofrece. Las características primeras de este territorio, la planicie de topografía casi horizontal y morfología uniforme determinaron su caracterización fitogeográfica: la estepa, formación herbácea de notable uniformidad con predominio de gramíneas (Fig. 20).

El arribo por la sinuosa ruta N° 11 es primeramente un paseo con amplias y extendidas visuales a los campos cultivados de la llanura pampeana, a las tierras con ganado disperso salpicadas de galpones y viviendas aisladas, a las agrupaciones de los autóctonos y característicos talas, los montes de eucaliptos y otras especies exóticas. Bosques, pastizales, bañados, juncuales y matorrales de la ribera del Río de la Plata, conservan la imagen primigenia del sistema natural y aseguran un importante refugio para plantas y animales silvestres.

Entre las plantas autóctonas merecen una mención especial el tala (*Celtis Spinosa*). Es un árbol que puede alcanzar hasta 10 m de altura con ramas en zigzag, hojas caducas ovaladas y espinas en sus ángulos. Sus frutos carnosos anaranjados, sirven de alimento a orugas, escarabajos, otros insectos y a numerosos pájaros como el zorzal (*Turdus rufiventris*) que contribuye a reproducirlo en los lugares donde se posa. Los talares, que cuentan en la región con más de cinco siglos, forman franjas cercanas a la costa que antiguamente llegaban hasta Mar del Plata (Barbetti, 1982:20). Entre los arbustos originarios que crecen en estado silvestre se encuentra la carqueja (*Baccharis crispa*), planta sin hojas pero con tres membranas que a lo largo de los tallos las reemplazan y profundas raíces que le permiten soportar las sequías.

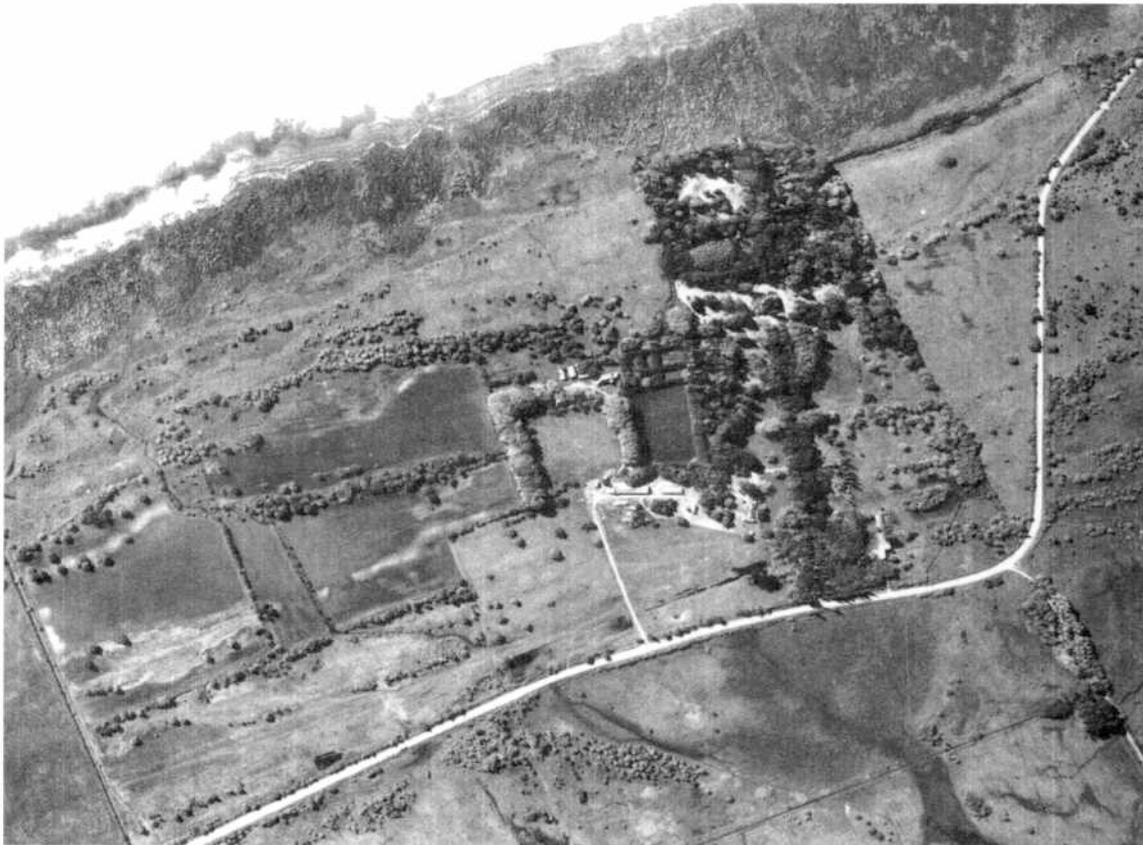


Figura 20: Foto aérea.

La extensa franja costera presenta acumulaciones de conchilla que hacia el sur forman importantes cordones. El Río de la Plata es un importante agente modificador de la línea de la costa por la erosión y especialmente en este caso, como puede observarse, por la acumulación fluvial que ha hecho al avance de la línea costera original favoreciendo la implantación de juncos, lirio amarillo (*Iris pseudacorus*), etc.

Una importante masa arbórea anuncia la llegada al casco, la segunda escala de aproximación. Los dos accesos, el principal y el de las restantes dependencias, permiten percibir distintos conjuntos de edificios e instalaciones construidos para el desarrollo de la actividad agropecuaria: huerta, corrales, cuadras, galpones, puestos, caballerizas, materia, etc.

La disposición y configuración espacial resultante, sobre un medio natural que prevalece, obedece básicamente a los requerimientos funcionales propios de la actividad, además de cubrir las necesidades de sombra y protección necesarios frente a la rigurosidad del descampado. A estos fines, se constituyeron grupos que forman ámbitos menores y se vinculan por circulaciones, acompañadas habitualmente por alineamientos arbóreos, al resto del conjunto. Esta construcción del territorio permite interpretar el funcionamiento del antiguo establecimiento rural.

4.3.5.2. Descripción del parque

El diseño del parque se ubica en el denominado históricamente período liberal de la Argentina, comprendido entre fines del siglo XIX y las primeras décadas del siglo XX. Se consolidaba y expandía entonces el proceso precedente de organización y europeización, con el predominio del litoral y la inmigración europea. En ese contexto, mientras el academicismo francés mantenía su vigencia en la arquitectura de las clases tradicionales, "Luis Chico", a orillas del Río de la Plata, revela la compatibilidad del romanticismo y el clasicismo decimonónico en la arquitectura del paisaje sobre estas tierras pobladas de montes de talas, coronillos y sombra de toros.

En 1919 el Dr. Shaw encomendó a Charles Thays, el arquitecto paisajista francés más prestigioso entonces en nuestro ámbito, la remodelación del parque original. Ubicado entre la ruta N° 11 y la costa del Río de La Plata, el parque se estructura a partir de un eje de simetría que se inicia en el acceso al casco y culmina en el amplio cauce del río. La residencia elevada ubicada sobre este eje es el punto central de la composición y se encuentra en un área despejada que facilita las visuales hacia ella (Fig. 21 y 22).

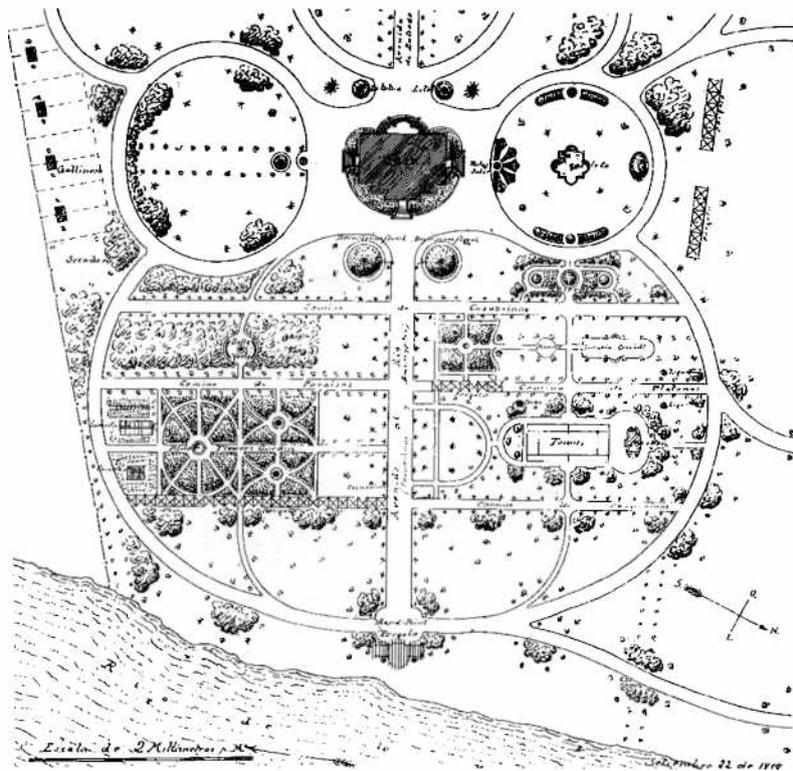


Figura 21: Plano del parque. Autor: Charles Thays



Figura 22: Parque y casa principal.

Convergen en este espacio:

- * La alameda de ingreso, delimitada por casuarinas y magníficos eucaliptos (Fig. 23)
- * El eje de simetría axial, bordeado de casuarinas y eucaliptos al llegar al mirador sobre las aguas del río (Fig. 24)
- * Dos amplios semicírculos, uno de ellos tangente al arroyo lateral, que abrazan al parque y contienen sitios inspirados en distintos motivos como el monumento en homenaje a Sara Tornquist (la fallecida joven esposa de Alejandro Shaw), el jardín andaluz, el laberinto, etc. (Fig. 25)

Desde la galería que circunda a la vivienda, con sobresalientes visuales hacia el parque, descienden escaleras que amplían con carácter barroco sus últimos peldaños; una de ellas se dirige hacia el río en la dirección principal y dos en sentido transversal ofician de continuación de la circulación troncal interior de la vivienda.

En el plano del proyecto de Thays se ubican a ambos lados de la casa sendas rotondas que fueron sustituidas en el sector noroeste por un reloj de sol rodeado de forma concéntrica por



Figuras 23 y 24: Eje principal.

un seto de boj y más allá la piscina, con su cabecera enmarcada por un alineamiento de plátanos y cipreses; en tanto, en el sector opuesto, se encuentra el aljibe (Fig. 26).

El refinamiento alcanzado por Luis Chico es recordado en esta descripción: *"Decíase entonces de la estancia que todo era armonía de color; el parque con sus elegantes estatuas, el jardín español, la pileta románica, con columnas de pórfido cuya belleza esculpió el artista y aquilataron veinte siglos y la delicada "Etoile Filante" de Pollet, serenando el Plata que murmura día y noche en el eterno galopar contra esos talas, testigos mudos de la perduración del nombre del cacique Luis Chico. Un ambiente de belleza y cultura. Hermosa residencia en la que no se sabía si admirar primero los Sorolla, Figari, Pellegrini, Fader y Bermúdez, que adornaban sus paredes, las porcelanas, las colecciones de vasos alemanes, los grabados de Pallière y de Vidal o el valioso mobiliario colonial de época con piezas de verdadero y fino coleccionista"* (Moncaut, 1996:174).

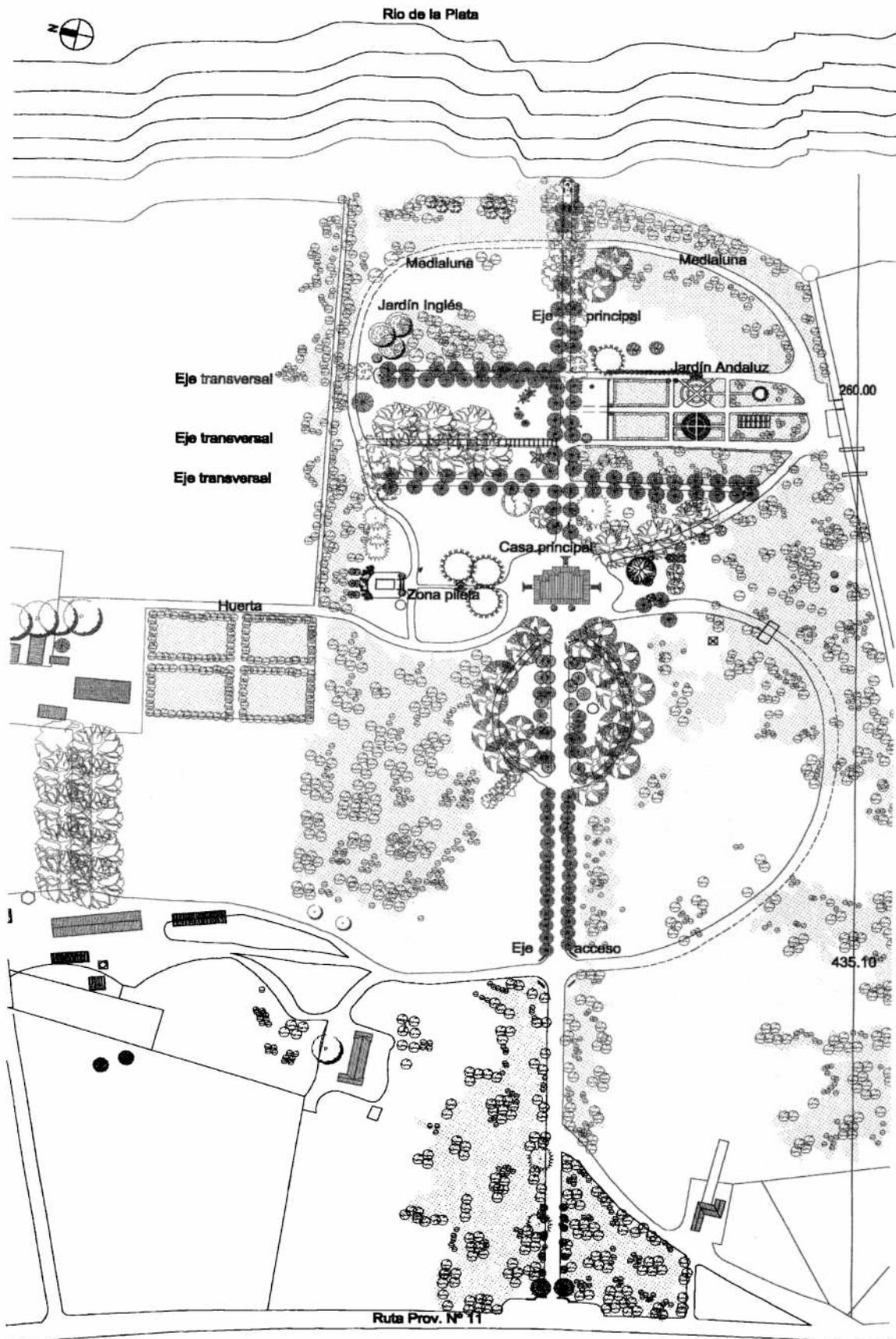
El parque de una escala acotada, estimada en 10 ha, se contrapone a las amplias dimensiones de las creaciones de la época y exhibe los principios de diseño que Thays aplicó en su vasta obra. Se percibe en él la búsqueda de crear un parque destinado al mayor refinamiento. En su diseño se combinan el eje de simetría a lo largo del cual se desarrolla la perspectiva lineal atravesada por avenidas perpendiculares menores. La alameda de ingreso jerarquizada como elemento estructurante de primer nivel remata en un resalte sobre el cauce del río, en donde se encontraba *Etoile Filante* rodeada por una columnata. Dos amplias líneas curvas desagregadas de la forma circular abrazan el parque y aligeran la rigurosidad del trazado al incorporar el sentido del descubrimiento a lo largo del recorrido (Fig. 27).

El relevamiento efectuado permitió ratificar los trazos principales del parque que comprende los siguientes sectores y componentes (Figs. 28, 29 y 30):

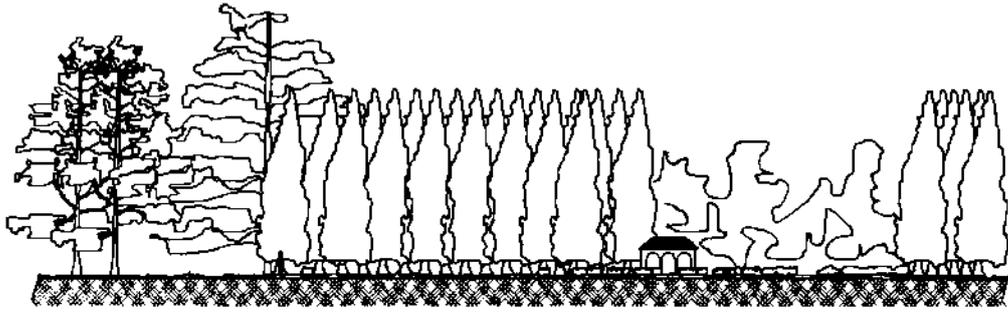
- el eje principal que vincula el acceso desde la ruta N°11 hasta su remate en el cauce del río y las elipses que se desagregan al llegar al casco
- los ejes secundarios perpendiculares al principal
- el perímetro de la casa
- el mirador costero
- el área de la piscina y el reloj de sol
- el jardín andaluz
- los caminos vinculantes con otros sectores
- el área del monumento en homenaje a Sara Shaw
- la pérgola de rosales
- el jardín inglés
- el vivero
- la circunferencia de cipreses
- los trazados curvos que contienen al parque
- la huerta



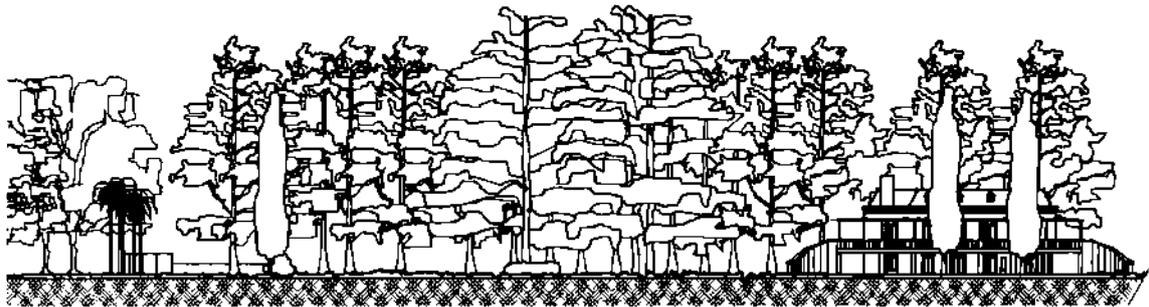
Figuras 25, 26 y 27: Jardín andaluz, pileta y mirador sobre el río.



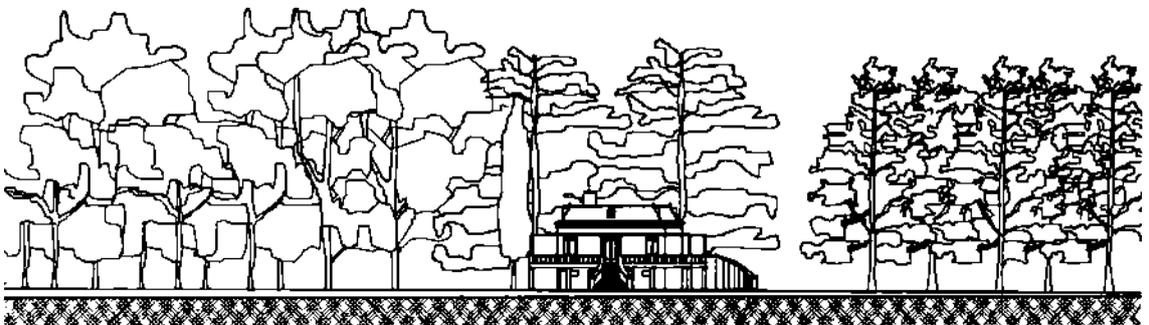
Figuras 28: Plano del parque.



Corte transversal a través del jardín andaluz



Corte transversal a través de la pileta y la casa principal



Corte longitudinal a través del eje principal

Figura 29: Cortes del parque.



Figura 30: Bocetos de sectores del parque.

4.3.5.3. Elementos componentes

El interés de la obra es acentuado por la profusión de ambientes y motivos que la componen. Entre ellos se destacan el jardín andaluz, el laberinto, el mirador sobre el río, la circunferencia de cipreses, el monumento a Sara Shaw, la alameda de plátanos, las abras hacia el río y el área de la piscina. Esculturas, fuentes, columnas, placas con estrofas poéticas, reloj de sol, aljibe, vasijas, mobiliario, pérgola, invernadero, escalinatas, pedestales, bancos, cerámicos, muros, verjas, cancel, etc. se distribuyen por el parque (Fig. 31).

Su mejor y más completo conocimiento nos ha motivado a efectuar la presentación de la variedad de estos elementos compositivos. A estos fines hemos efectuado un catálogo de los mismos, ver anexo, en el que los hemos agrupado de acuerdo a su definición en: esculturas y placas, solados y escalinatas, límites y cercos, elementos compositivos y bancos. Este repertorio permite apreciar diversidad de obras, estilos y materiales que integran el parque aún sobre un mismo sujeto como, por ejemplo, los bancos sin que se perjudique, no obstante, la unidad del trazado. Paralelamente, muestran el interés de los antiguos propietarios por su "vergel".

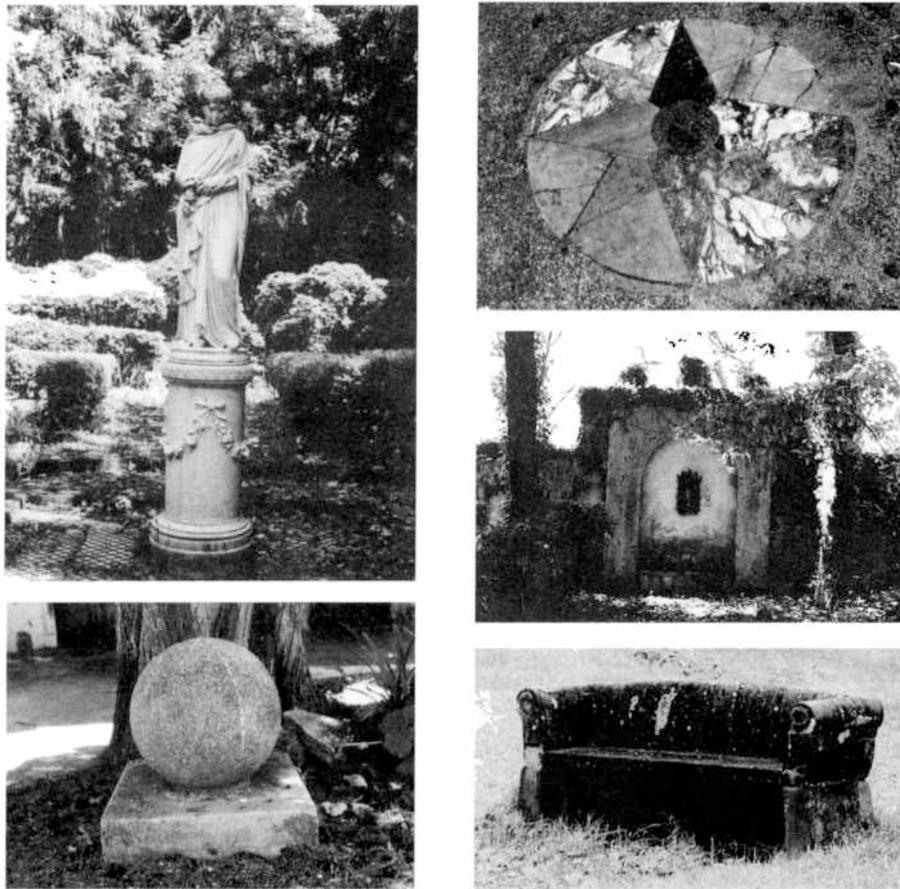


Figura 31: Algunos elementos componentes del parque.

4.3.5.4. El registro del material vegetal

El componente vegetal es, habitualmente, el principal estructurante de un jardín histórico, dado que crea y ordena los ámbitos espaciales a los que, a su vez, otorga su carácter dinámico. Esta cualidad implica cambios que provienen del deterioro y la renovación, la senectud, las fitopatologías y otras transformaciones que requieren su gestión, guía y cuidado, a fin de mantener el valor íntegro del jardín. Para conocer y evaluar la velocidad, intensidad y tendencia de estas variaciones es necesario determinar las especies que constituyen la vegetación, catalogarlas y precisar sus aspectos biológicos (Grossoni, 1996:34). Esta catalogación del material vegetal exige también, relevar todos aquellas parámetros necesarios para definir la estructura del jardín. En ese sentido, la recolección de la información se basó en el criterio de relevar los componentes que caracterizan el jardín y registrar sus datos esenciales.

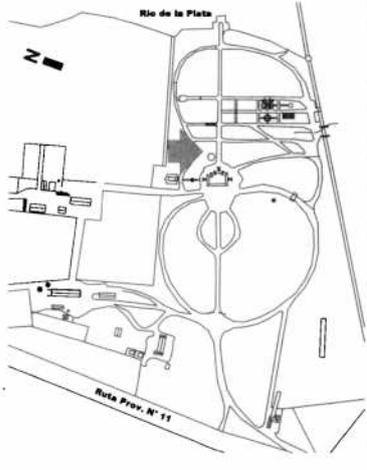
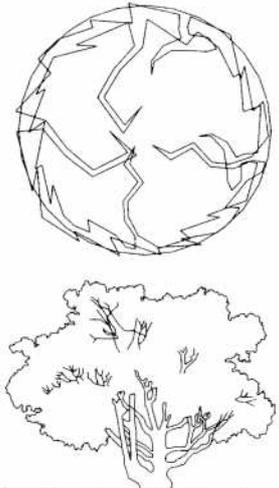
	INVENTARIO DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO	Ficha sintética ESPECIES ARBÓREAS	Ficha N° c. 1 Sector: <i>S. c</i>
	Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente -CIC-	ESTANCIA: Luis Chico	
PARTIDO: Punta Indio			
<p>- IDENTIFICACIÓN</p> <p>Nomenclatura botánica: <i>Magnolia grandiflora</i></p> <p>Nombre vulgar: <i>Magnolia</i></p> <p>Origen: <i>Sudeste de Estados Unidos</i></p> <p>Ubicación:</p> <p><input type="checkbox"/> área rural <input checked="" type="checkbox"/> sector casco</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> parque = <i>Sector casa principal</i></p> <p>Tipo de agrupamiento:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> aislado <input type="checkbox"/> grupos</p> <p><input type="checkbox"/> informales</p> <p><input type="checkbox"/> geométricos</p> <p><input type="checkbox"/> lineales</p> <p><input type="checkbox"/> cíclicos</p> <p>Frecuencia de aparición:</p> <p><input type="checkbox"/> rara <input checked="" type="checkbox"/> esporádica <input type="checkbox"/> reiterada</p> <p>Correspondencia estilística:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> s/ diseño original <input type="checkbox"/> crecimiento espontáneo</p> <p><input type="checkbox"/> s/ideas propias</p>		<p>- ASPECTOS ECOLÓGICOS</p> <p>Aclimatación: <input checked="" type="checkbox"/> buena</p> <p><input type="checkbox"/> regular</p> <p><input type="checkbox"/> deficiente</p> <p>- ESTADO SANITARIO</p> <p>Desarrollo: <input checked="" type="checkbox"/> vigoroso <input type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> deficiente</p> <p>Patologías presentes: <input type="checkbox"/> necrosis <input type="checkbox"/> cavidades <input type="checkbox"/> plagas</p> <p>Posibilidad de difusión: <input checked="" type="checkbox"/> baja <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta</p> <p>Grado eventual de deterioro: <input checked="" type="checkbox"/> bajo <input type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> alto</p> <p>Cantidad aproximada de ejemplares: 4</p> <p>- TRATAMIENTO:</p> <p><input type="checkbox"/> poda <input type="checkbox"/> apeo <input type="checkbox"/> trasplante</p> <p><input type="checkbox"/> reposición <input type="checkbox"/> reemplazo <input type="checkbox"/> fertilización</p> <p><input type="checkbox"/> control patógenos <input type="checkbox"/> hongos</p> <p><input type="checkbox"/> insectos</p> <p><input type="checkbox"/> otros</p>	
<p>- ASPECTOS FISONÓMICOS</p> <p>Talla: 14.50 m</p> <p>Diámetro del tronco a 1,5 m: 0.65 m</p> <p>Diámetro de la copa: 17.00 m</p> <p>Estimación de la edad:</p> <p><input type="checkbox"/> joven <input type="checkbox"/> adulto 1 <input checked="" type="checkbox"/> adulto 2 <input type="checkbox"/> viejo</p> <p style="margin-left: 40px;">(de 15 y 40 años) (de 41 y 80 años)</p> <p>Estacionalidad:</p> <p><input type="checkbox"/> caduco <input checked="" type="checkbox"/> persistente</p>		<p>- VALORACIÓN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> histórica <input type="checkbox"/> ecológica <input checked="" type="checkbox"/> florística <input checked="" type="checkbox"/> ambiental</p> <p><input type="checkbox"/> social <input type="checkbox"/> prescindible <input type="checkbox"/> agresivo</p> <p>- OBSERVACIONES:</p>	
UBICACIÓN	REFERENCIA GRÁFICA -planta y corte-		FOTOS
			

Figura 32: Especies arbóreas en el parque.

Paolo Grossoni define el siguiente esquema lógico que se basa en los parámetros:

- "vegetación caracterizante", como aquella que define y califica la estructura.
- "nivel de artificialidad", necesario para comprender la potencialidad evolutiva del jardín y basado en el grado de autosuficiencia. De esta manera da cuenta de lo efímero y de la necesidad de mayores aportes energéticos en el caso de una estructura poco estable.
- "estado de la vegetación", establece el grado de un eventual deterioro y sus causas, la difusión de las patologías, la presencia de problemas ligados a la gestión y al uso con las consecuentes pérdidas de energía (Grossoni, 1996:37).

Para poder aplicar estos criterios efectuamos, en primer instancia, el listado del material vegetal presente en el parque, para posteriormente seleccionar aquellas especies que definimos como material caracterizante y aplicarles la ficha de registro, que transcribimos a continuación, a un ejemplar representativo de cada especie. Este estudio nos permitirá analizar la viabilidad de estas plantas en las condiciones actuales de desarrollo del parque y también, en función de la utilización propuesta. A estos efectos elaboramos una ficha de relevamiento de especies arbóreas cuya estructura contempla: la identificación de la especie, los aspectos fisonómicos y ecológicos, el estado sanitario, los tratamientos posibles, la valoración, su representación gráfica en corte y planta, una foto y las observaciones pertinentes. Las fichas descriptivas de las principales especies arbóreas se encuentran en el anexo (Fig.32).

En el listado de especies existentes actualmente en el jardín, se las califica como protagonistas (P) o subordinadas (S) según sea su participación relativa en el parque. Por protagonista se califica a una especie cuando sus ejemplares son de presencia destacada y notable, como figura o en su rol como piezas formales del parque. Subordinada es una especie cuyos ejemplares participan en el parque como masas arbóreas, fondos, reparos y bosques, sin presencia destacada de sus ejemplares.

ARBOLES	ROL	ARBOLES	ROL
<i>Acacia longifolia</i> <i>acacia trinervis</i>	S	<i>Sofora japonica</i> "pendula" <i>sofora pendula</i>	S
<i>Araucaria angustifolia</i> <i>araucaria</i>	P	<i>Tilia moltkei</i> <i>tilo</i>	S
<i>Araucaria excelsa</i> <i>araucaria excelsa</i>	P	<i>Trachycarpus fortunei</i> <i>palmeta china</i>	S
<i>Casuarina cunningghamiana</i> <i>casuarina</i>	P	<i>Tristania conferta</i>	S
<i>Cedrus atlantica</i> <i>cedro</i>	P		
<i>Cedrus atlantica</i> 'glauca' <i>cedro azul</i>	P	ARBUSTOS, TREPADORAS Y CUBRESUELOS	
<i>Cedrus deodara</i> <i>cedro</i>	P	<i>Abelia grandiflora</i>	
<i>Chamaerops humilis</i> <i>palmito</i>	S	<i>Berberis thunbergii</i> forma atropurpurea	
<i>Copernicia alba</i> <i>palma</i>	S	<i>Buxus longifolia</i>	
<i>Cupressus sempervirens</i> 'stricta' <i>cipres columnar</i>	P	<i>Buxus sempervirens</i> <i>boj</i>	
<i>Eucalyptus</i> sp. <i>eucalipto</i>	P	<i>Chaenomeles japonica</i> <i>membrillo de flor -flor rosa</i>	
<i>Fraxinus excelsior</i> <i>fresno europeo</i>	P	<i>Cycas circinalis</i>	
<i>Livistonia australis</i>	S	<i>Cycas revoluta</i>	
<i>Phoenix canariensis</i> <i>palmera española</i>	P	<i>Ficus pumila</i> <i>enamorada del muro</i>	
<i>Platanus acerifolia</i> <i>platanos</i>	P	<i>Hedera helix</i> <i>hiedra</i>	
<i>Populus deltoides</i> <i>alamo carolino</i>	P	<i>Jasminum mensyi</i> <i>jazmín amarillo</i>	
<i>Quercus ilex</i> <i>encina</i>	P	<i>Lantana camara</i> <i>lantana</i>	
<i>Washingtonia filifera</i> <i>palmera</i>	P	<i>Laurus nobilis</i> <i>laurel</i>	
<i>Washingtonia robusta</i> <i>palmera</i>	P	<i>Magnolia liliiflora</i> <i>magnolia japonesa</i>	
<i>Abies</i> sp. <i>Abeto</i>	S	<i>Nerium oleander</i> <i>laurel rosa, adelfa</i>	
<i>Ailanthus altissima</i> <i>arbol del cielo</i>	S	<i>Ophiopogon japonicum</i>	
<i>Acer negundo</i> <i>arce</i>	S	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> <i>parra de la Virgen</i>	
<i>Araucaria bidwillii</i> <i>araucaria australiana</i>	S	<i>Philadelphus coronarius</i> <i>angelica</i>	
<i>Brachychiton populneum</i> <i>braquiquito</i>	S	<i>Phyllostachys bambusina</i> <i>caña de bambú</i>	
<i>Butia yatay</i> <i>palmera yatay</i>	S	<i>Plumbago capensis</i> <i>jazmín del cielo</i>	
<i>Celtis spinosissima</i> <i>tala</i>	S	<i>Spiraea cantoniensis</i> <i>corona de novia</i>	
<i>Chamaecyparis stewartii</i> 'aurea'	S	<i>Thuja occidentalis</i> <i>tuya</i>	
<i>Chorisia speciosa</i> <i>palo borracho flor rosada</i>	S	<i>Viburnum tinus</i> <i>laurentino</i>	
<i>Cupressus lusitanica</i> <i>cipres lusitano</i>	S	<i>Wisteria sinensis</i> <i>glicina</i>	
<i>Cupressus sempervirens</i> 'horizontalis' <i>cipres</i>	S		
<i>Erythrina crista-galli</i> <i>ceibo</i>	S	HERBACEAS	
<i>Eucalyptus robusta</i>	S	<i>Agapanthus africanus</i> <i>agapanto</i>	
<i>Ginkgo biloba</i> <i>gingko</i>	S	<i>Canna hortensis</i> <i>achira</i>	
<i>Ligustrum lucidum</i> <i>ligustro</i>	S	<i>Clivia miniata</i>	
<i>Magnolia grandiflora</i> <i>magnolia</i>	S	<i>Sterlitia reginae</i> <i>flor de pajaro</i>	
<i>Melia azederach</i> <i>paraiso</i>	S	<i>Zantedeschia aethiopica</i> <i>cala</i>	
<i>Phytolacca dioica</i> <i>ombú</i>	S		
<i>Pinus halepensis</i> <i>piño de Alepo</i>	S	BULBOSAS	
<i>Pinus roxburghii</i>	S	<i>Hyacinthus orientalis</i> <i>jacinto</i>	
<i>Quercus robur</i> <i>roble europeo</i>	S	<i>Freesia refracta</i> <i>fresias</i>	
<i>Robinia pseudoacacia</i> <i>acacia blanca</i>	S	<i>Narcissus odoratus</i> <i>narcisos</i>	
<i>Sofora japonica</i> <i>sofora</i>	S		

4.3.5.5. Presencia de la fauna

Luis Chico está incluida en un área que mantiene, aún, una fauna diversa, cualidad que le otorga un valor adicional. Algunas de las especies, propias de ambientes subtropicales, se encuentran en el límite austral de distribución y aparecen, también, multitud de formas acuáticas y de pastizales. Entre los roedores es posible observar cuisés, nutrias, vizcachas, carpinchos y los tuco-tucos. En tanto, por la noche, es fácil distinguir mulitas, zorrinos, zorros y comadrejas. En cambio el venado de las pampas, otrora común, se encuentra en desaparición y el yagareté se cobijó en los talaes hasta principios del siglo pasado. Como contrapartida varias especies exóticas se han asilvestrado en la zona, tal es el caso del Ciervo Axis y los chanchos cimarrones (Moschione, s/n: s/d).

Por su parte las aves son la parte de la fauna que se brinda de manera más espontánea al disfrute de su observación. La contemplación de las diversas especies, sus vuelos y cantos han dado lugar a distintas representaciones artísticas a lo largo de la historia y también, han cubierto diversos significados vinculados a la religión. La atracción que produce la observación de las aves se refleja en el notable incremento que ha tenido su avistaje, actividad que suele realizarse en las áreas protegidas, y en la acción que desarrollan las asociaciones vinculadas a su estudio.

La Argentina tiene una gran diversidad ornitológica que se distribuye sobre sus variados paisajes y aun, sobre las grandes ciudades. Las 976 especies que habitan nuestro territorio, frente a las 583 del continente europeo, reafirman nuestra pertenencia a Sudamérica "el territorio de las aves". En la pampa húmeda, tan modificada por la producción agrícola-ganadera, la vida de las aves ha encontrado refugio en los ambientes acuáticos o en las riberas donde predominan garzas, cigüeñas, bandurrias, cisnes y patos, gallinetas y gallaretas. Aun aparece el ñandú común, las perdices, pajaras, junqueros, monjitas, pico del plata, viuditas, corbatitas, tordos de laguna, pecho-amarillos y pecho-colorados. También, son frecuentes las especies migratorias que provienen de Canadá y Alaska (Orlog, 1995:14).

La presencia de pájaros en los parques diseñados es una cualidad apreciada de larga data y ampliamente utilizada. Ella ha dado lugar a la creación de lagos y estanques, a la incorporación de especies vegetales que los atrajera y también, a la inclusión de refinadas pajareras. En el área donde se ubica Luis Chico se registran más de 200 especies de aves, rasgo que exhibe el buen estado de conservación de la zona. Entre ellas podemos citar: garzas, cuervillos, cigüeñas, patos, cisnes, gallaretas, gallinetas, chorlos, playeros, gaviotines, coloradas, perdiz chica, cardenales, naranjeros, tordos, cotorras, carpinteros, palomas, gavilanes, aguilucho y halcones (Moschione, s/n:s/d).

4.3.6 Conclusiones. Diagnóstico de situación

4.3.6.1. Patrimonio arquitectónico

El inventario realizado ha permitido identificar y conocer las características de la totalidad de los edificios localizados en el sector casco de la estancia. Se ha constatado la presencia de edificios correspondientes a diferentes épocas, materializados según diversos recursos técnicos y expresivos y que presentan grados disímiles de valor.

A modo de diagnóstico general de la situación es posible expresar que, en lo concerniente a usos, de los diecinueve edificios relevados sólo tres (los destinados a la función residencial) continúan con su uso original y están en funcionamiento. El resto se encuentra afectado a funciones diferentes o bien están desocupados. Tal situación tiene su origen en los cambios cualitativos y cuantitativos en las tareas productivas del establecimiento. El caso más claro corresponde a los edificios destinados a cabaña y caballerizas, una de las actividades que caracterizaban a Luis Chico, que en la actualidad se ha paralizado casi por completo.

Esta situación implica una importante capacidad ociosa del parque edilicio. Si bien muchos inmuebles presentan avanzado grado de deterioro y aun condiciones de precariedad, dada a veces por los mismos sistemas constructivos, es posible pensar en su aprovechamiento para alojar nuevas funciones, ya sea en relación a actividades de producción o bien a través de nuevas afectaciones funcionales.

En lo que concierne a estado de conservación, la totalidad de edificios registrados presentan

deterioro, lo que los ubica en categorías que van de regular a muy malo, no habiéndose hallado ninguno que requiera sólo tareas menores para su puesta en valor. En algunos casos el grado de deterioro es tan avanzado que sería necesario determinar la factibilidad económica y conveniencia de las tareas de rescate.

A efectos de proceder a una valoración que implique, a su vez, diversos grados de protección, se propone tener en cuenta en primer lugar los edificios más antiguos, que constituyen, en conjunto, un testimonio de la diversidad de funciones que comprendía un establecimiento de estas características y de las corrientes arquitectónicas del período de construcción.

Se definen los siguientes grados de valor y protección:

A: edificios que presentan alto valor histórico, arquitectónico y ambiental. Se propone protección integral, lo que implica la conservación de sus rasgos y elementos componentes, tanto a nivel exterior como interior. Se admitirán intervenciones mínimas que aseguren su preservación sin alterar sus características espaciales ni formales.

B: Edificios que presentan valor histórico, arquitectónico o ambiental. Se consideran aspectos a conservar su estructura tipológica y su aspecto exterior. Se podrán realizar intervenciones o modificaciones no sustanciales a efectos de su adecuación a nuevas funciones.

C: Edificios que presentan escaso valor arquitectónico y ambiental. No gozan de protección especial y pueden, eventualmente, ser demolidos, particularmente en aquellos casos que produzcan algún grado de perturbación a la calidad ambiental del área de inserción.

D: Edificios que no presentan valor y que por sus rasgos físicos resultan agresivos a la calidad ambiental del contexto. Se recomienda su demolición.

Se propone la siguiente clasificación para los edificios del sector casco (la numeración corresponde a la que identifica a las fichas de inventario). La propuesta se centrará en los edificios clasificados en las categorías A y B.

S.1.1.	Casa principal	A	S.3.1.	Pabellón de peones	A
S.1.2.	Pabellón andaluz	A	S.3.2.	Matera	A
S.2.1.	Galpón de máquinas	A	S.3.3.	Palenque	B
S.2.2.	Caballeriza	A	S.3.4.	Carnicería	B
S.2.3.	Boxes 1	C	S.3.5.	Carpintería	C
S.2.4.	Boxes 2	C	S.3.6.	Herrería	C
S.2.5.	Boxes 4	C	S.3.7.	Puesto administración	A
S.2.6.	Boxes 4	C	S.3.8.	Cobertizo	C
S.2.7.	Tinglado	D	S.4.1.	Puesto	A
S.2.8.	Cocina	B			

4.3.6.2. Patrimonio paisajístico

Por corresponderse con el plano de proyecto de Charles Thays y poseer el mayor grado de elaboración delimitamos, en una primera instancia, al área de rehabilitación en coincidencia con el mencionado proyecto. No obstante, la posible extensión de dicha área queda condicionada a su adecuación a la propuesta de utilización turística (Fig. 33).

El diseño del área respetó la topografía del sitio que incluye algunas áreas deprimidas, como en el sector posterior al jardín andaluz, donde se produce encharcamiento. Hacia el sector norte, un *ha-ha* limita la circulación que abraza al parque y lo separa del campo contiguo.

El parque se encuentra actualmente en su madurez de acuerdo al desarrollo de sus ejemplares arbóreos. Esta etapa biológica requiere la planificación de las actividades de reposición y renovación, acentuadas en este caso por la carencia de mantenimiento continuo de las últimas décadas, hecho que lleva a un más rápido y mayor deterioro, proceso que hemos podido observar a partir de nuestra primera visita en 1996.

La falta de mantenimiento facilita el desarrollo de especies invasoras no previstas y plagas, que llevan a la desaparición de los rasgos iniciales del diseño y finalmente, a su transformación y desaparición. El microclima creado por el desarrollado parque facilita la reproducción de especies agresivas, entre otras, el laurel doméstico, las cañas, las palmeras, el ligustro y también, la hiedra que se extiende tapizando completamente los ejemplares arbóreos. En tanto, algunas

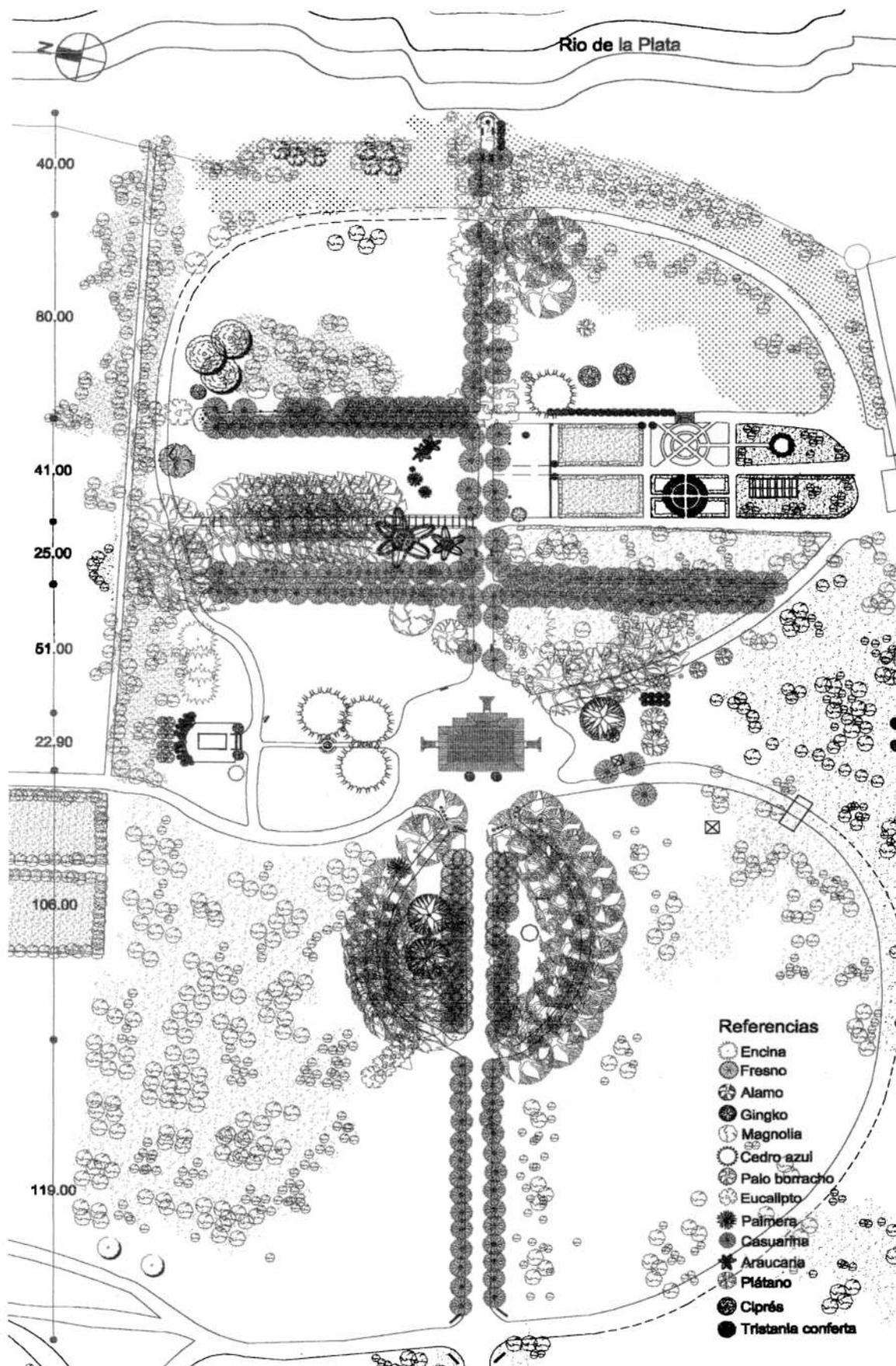


Figura 33: Área del parque a rehabilitar.

abras han adquirido una atrayente imagen primaveral al ser invadidas por matas de junquillos, grupos de jacintos azules y coquetas en flor, provenientes de la natural reproducción de especies bulbosas y herbáceas que, seguramente, de manera disciplinada componían los parterres.

Las circulaciones prácticamente se han desdibujado restando trozos de bordes que mantienen el desnivel demarcador de los senderos. Las cañas, con su presión invasora, han cerrado parte del sendero curvilíneo perimetral y se ciernen sobre el mirador. En tanto, el boj (*buxus*) que conformaba los trazados del jardín andaluz se ha deformado de tal manera que en algunos sectores se ha perdido el trazado original.

Los ejemplares más añosos, como algunos *quercus ilex* ubicados en la alameda de ingreso, han sufrido especialmente los efectos de las tormentas del último verano, y fueron extraídos desde su raíz. Otras especies como por ejemplo los eucaliptos, han sufrido desgajamientos de ramas de importante porte.

Uno de los rasgos que ha caracterizado a Luis Chico y le ha difundido dentro del campo de las bellas artes es su importante dotación original de esculturas de singular valor. Ellas se conjugaban con su indudable valor paisajístico constituyendo una obra destacada, en nuestro medio, que exhibía la riqueza proveniente de la integración de distintas manifestaciones artísticas. Lamentablemente también en este aspecto se ha sufrido un importante menoscabo por la pérdida de buena parte de las esculturas, especialmente las de mayor valor, como es el caso de las esfinges en la alameda de ingreso o *'Etoile Filante*, la escultura faltante sobre el pedestal que se encuentra en el remate sobre el río.

Por su parte, los componentes arquitectónicos del parque muestran, a simple vista, un deterioro que va más allá de los acabados, afectando de forma creciente su estructura y también, el papel que cumplen como integrantes de la composición. Tal es el caso del pabellón andaluz con fuertes filtraciones, los movimientos de los solados, la balaustrada de la vivienda recubierta de plantas trepadoras, al igual que la verja que delimita el remate sobre el río. Este aspecto se desarrolla con profundidad en el ítem correspondiente.

4.3.6.3. Vegetación

La presente evaluación refiere en particular a la flora arbórea por entender que son los árboles las piezas fundamentales en la estructuración del diseño y sustento espacial del parque. Asimismo, de sus atributos (color, escala, textura, floración, etc.) emana la calidad y espíritu del conjunto y sus diferentes situaciones de recorrido.

Al evaluar el estado de los árboles, el calificativo del parque es de "muy bueno". Las diferentes especies, en fase de madurez y plenitud, no poseen plagas o enfermedades de gravedad. Algunas especies, (ver listado) han alcanzado su fase de senilidad y por tanto habrán de ser tenidas especialmente en cuenta al momento de elaborar la estrategia de preservación. No obstante debe mencionarse la necesidad urgente de limpieza de los árboles, quitándoles la hiedra (*Hedera helix*) que al subir por sus troncos compite con ellos y deteriora su estado vegetativo. Se comprobó presencia esporádica de "taladrillo de tronco" (*Platypus sulcatus*) en plátanos, cuyo control es relativamente sencillo. La problemática del parque no es el deterioro de sus árboles sino la puesta en valor de los mismos mediante limpieza de renuevos invasores (laurel, ligustro), quita de hiedra y poda de ramas secas.

Como conclusión, gran parte de la recuperación del parque reside en implementar un programa de limpieza y mantenimiento que tienda a la puesta en valor de los árboles existentes. En segundo lugar, actuando sobre las especies en particular se programará la recuperación de las mismas mediante poda de ramas secas o quebradas y fertilización si fuera pertinente. Finalmente, en la estrategia de recuperación se programarán las replantaciones y reemplazos.

4.3.7. Fortalezas y debilidades del caso de estudio

El análisis realizado en relación al caso de estudio, la estancia Luis Chico -en sus aspectos geográficos, históricos, arquitectónicos y paisajísticos-, permite estimar cuáles serían sus fortalezas y debilidades si se piensa en una explotación sustentable, con el objetivo de asegurar su conservación. Se expone, a continuación, una síntesis de los aspectos relevados que se consideran más significativos.

Fortalezas

- Se trata de un caso importante de casco de estancia ubicado sobre la costa del Río de la Plata, lo que agrega un atractivo complementario de importancia.
- El sector casco contiene un grupo de edificios de calidad que permiten conocer la diversidad y complejidad de funciones de este tipo de establecimientos.
- El parque diseñado por Thays constituye un ejemplo importante a nivel nacional de este tipo de patrimonio.
- La visita a la estancia puede ser complementada con otros atractivos naturales y culturales en la zona (Magdalena, Reserva El Destino, Punta Indio, Parque Costero del Sur).
- La estancia es fácilmente accesible desde lo que podrían constituir las principales áreas de demanda (Área Metropolitana y Gran La Plata).
- La proximidad de la localidad de Verónica permite contar con recursos humanos para los puestos que demande la nueva afectación funcional y puede convertirse en una fuente de empleo para la zona.
- Por sus características y localización, se puede prever una relativamente baja afluencia de público, por lo que la estancia puede satisfacer la demanda de posibilidad de aislamiento y baja probabilidad de encuentro.
- La Ruta 11 permite la posibilidad de tomar contacto con un ambiente natural con mínimo impacto de equipamiento y publicidad. Alta posibilidad de contemplación del entorno natural.
- Dado que la estancia está en actividad, existe la posibilidad de observación y eventual participación en tareas rurales.

Debilidades

- Tanto el conjunto edilicio como el parque presentan mal estado de conservación, lo que implica una inversión inicial significativa para su rehabilitación.
- Los otros atractivos de la zona están escasamente puestos en valor y no existe un plan específico para el desarrollo del turismo.
- Si bien no hay dificultades mayores de accesibilidad, la estancia se encuentra algo apartada de los principales circuitos y vías de circulación provinciales.

5. PROPUESTA: USO SUSTENTABLE DEL PATRIMONIO DE LA ESTANCIA

5.1. PAUTAS GENERALES

A efectos de definir la propuesta de afectación de la estancia a actividades recreativas y turísticas sustentables, se definen en primer lugar las siguientes pautas generales:

- Priorizar, como objetivo básico, la conservación del paisaje natural y cultural involucrado, de acuerdo a la valoración previamente realizada.
- Minimizar la intensidad y extensión del impacto ambiental, debido a causas antropogénicas. Evitar la contaminación atmosférica, acústica y visual.
- Tender al respeto de los usos originales de los espacios libres y construidos, tanto en lo referente a las actividades residenciales como productivas propias de una estancia bonaerense.
- Poner en valor la especial localización costera de la estancia como atractivo recreativo y turístico, y como ventaja competitiva ante opciones similares.
- Relacionar las actividades a desarrollar con la infraestructura y equipamiento existente, cuando éste sea técnica y económicamente recuperable.
- Prever modificaciones físicas para adaptar el sitio al nuevo uso, dentro del marco del respeto de las pautas generales antes enunciadas.
- No se ignora la posibilidad o conveniencia de integrar este emprendimiento a circuitos recreativos y turísticos, diseñados de acuerdo a la distancia a los centros de demanda, necesidades locales u otras afinidades existentes. Sin embargo, a los efectos de la verificación del modelo, se centrará el planteo al caso particular de estudio, lo que constituye de hecho una simplificación del problema.

5.2. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Antes de proponer actividades sustentables a realizar en el sitio, que respondan a las pautas previamente establecidas, parece necesario realizar una breve revisión de los conceptos básicos acerca del impacto ambiental y de su evaluación.

La evaluación del impacto ambiental (EIA) constituye, en el momento actual, una sólida base técnica para evitar los impactos y abusos, directos o indirectos, que las actividades humanas causan sobre el ambiente. La EIA "es el conjunto de estudios y sistemas técnicos que permiten estimar los efectos que la ejecución de un determinado proyecto, obra o actividad, causa sobre el medio ambiente" (Real Decreto 1.131/88) (Conesa Fernández-Vitora, 1997: 26). Más allá de las consideraciones sobre el medio natural, dicho Decreto hace especial mención sobre la necesidad de estimar la incidencia de los proyectos y obras sobre los elementos que componen el patrimonio histórico español. En el marco de la Comunidad Económica Europea se suele hablar de "evaluación estratégica ambiental" entendiéndolo por tal al "proceso de evaluación de las consecuencias ambientales de determinadas políticas, planes y programas que pueden incidir en el territorio, en la utilización de recursos naturales y en definitiva, en el logro de un desarrollo sostenible y equilibrado" (Bolea, 1993) (Conesa Fernández-Vitora, 1997: 10).

La EIA es por definición un informe técnico multidisciplinario e interdisciplinario, ya que incluye a gran cantidad de ámbitos conceptuales, que a su vez se integran entre sí. Ello es consecuencia de que el ambiente es un ente holístico, y las interrelaciones entre los factores que lo componen resultan la clave esencial para su comprensión (Conesa Fernández-Vitora, 1997: 57).

La EIA es una herramienta para paliar efectos de situaciones con las siguientes características:

- a) Desfasaje entre el crecimiento de la población y el de la infraestructura de servicios.
- b) Demanda creciente de espacios y servicios, producto de la movilidad de la población y aumento de los estándares de vida.
- c) Degradación del medio natural, que incide particularmente en:
 - los procesos de contaminación y mala gestión de los recursos atmosféricos, hidráulicos, geológicos, edafológicos y paisajísticos
 - la ruptura del equilibrio biológico y de las cadenas eutróficas, consecuencia de la destrucción de especies vegetales y animales
 - perturbaciones debidas a desechos y residuos de origen urbano e industrial

- el deterioro y mala gestión del patrimonio histórico y cultural.

Existen numerosos procedimientos para la evaluación de impactos, cualitativos y cuantitativos, generales y particulares. La mayoría de los métodos fueron creados para proyectos determinados, por lo que no pueden ser automáticamente generalizables, pero resultan útiles para proyectos similares, o para tomarlos como base para nuevas formulaciones. Los métodos más usuales responden a las siguientes categorías (Conesa Fernández-Vitora, 1997: 59):

- Sistemas de red y gráficos: uno de los más conocidos es la llamada matriz causa-efecto de Leopold
- Sistemas cartográficos
- Análisis de sistemas
- Métodos que se basan en indicadores e índices
- Métodos cuantitativos, como el de Batelle-Columbus

Debe mencionarse que la importancia de un impacto está determinada por un conjunto complejo de factores, que pueden resumirse en las categorías que se nombran a continuación. No debe confundirse la importancia del impacto con la relevancia del factor ambiental afectado (Conesa Fernández-Vitora, 1997: 95):

- Signo del impacto (beneficioso o perjudicial).
- Intensidad (desde una afección mínima hasta la destrucción total).
- Extensión (área de influencia teórica del impacto).
- Momento (plazo entre el momento de la acción y el comienzo del efecto del impacto).
- Persistencia (permanencia del efecto).
- Reversibilidad (posibilidad de retornar a las condiciones previas a la acción).
- Recuperabilidad (posibilidad de reconstrucción total o parcial).
- Sinergia (reforzamiento de dos o más efectos simples).
- Acumulación (incremento progresivo de la manifestación del efecto).
- Efecto (relación causa-efecto, los efectos pueden ser directos o indirectos: por ejemplo, los fluorocarbonados impactan directamente sobre la calidad del aire e indirectamente sobre el espesor de la capa de ozono).
- Periodicidad (regularidad en la manifestación del efecto: impredecible, cíclica, constante).

5.3. ZONIFICACIÓN

De acuerdo a la teoría existente, se ha propuesto, como paso previo a la designación de actividades, una zonificación del área de estudio, de acuerdo a las características que han surgido del inventario paisajístico y arquitectónico. De acuerdo a las pautas generales establecidas, se han diferenciado cuatro áreas con diferente grado de fragilidad ambiental, entendiendo por tal la "vulnerabilidad o grado de susceptibilidad que tiene el medio a ser deteriorado ante la incidencia de determinadas actuaciones" (Conesa Fernández-Vitora, 1997: 29) (Figura 34). Estas "actuaciones" serían las actividades que se proponen en el punto siguiente.

Recordemos que la estancia Luis Chico está conformada por un rectángulo apaisado de unas 3.000 ha. de superficie, uno de cuyos lados mayores está definido por la costa del río de la Plata.

- Fragilidad muy alta: comprende el parque diseñado por Charles Thays y los edificios y equipamiento que en él se localizan. Su superficie es de alrededor de 10 ha., y se encuentra en el extremo este de la estancia, junto al río. Esta área conforma un conjunto de valor arquitectónico y paisajístico, testimonio de las áreas residenciales propias de los establecimientos rurales bonaerenses de fines del siglo XIX y comienzos del XX. Los edificios son la casa principal y el pabellón español, además de la piscina. Cabe destacar que los dos primeros nombrados se han valorado oportunamente dentro de la categoría "A".
- Fragilidad alta: comprende el litoral costero, que se extiende por unos 7,5 km., conformando el límite noreste de la estancia. En la zona del parque, el límite de las aguas se ha ido alejando respecto de la situación en el momento del proyecto original (año 1919), y la zona costera ha sido ocupada, en una franja de unos pocos cientos de metros, por plantas acuáticas. La ribera

resulta por lo tanto accesible sólo en algunos tramos de su extensión total.

- Fragilidad media: está integrado por el sector "casco", de unas 70 ha. Aunque en planos de época el parque se extendía hasta sectores de esta zona, no quedan hoy vestigios del mismo en el área. Se encuentran allí edificios de interés, que han sido valorados para su conservación. Ejemplos de ello son la denominada sala de máquinas, la caballeriza, la matera, el pabellón de peones, la cancha de paleta y dos puestos hoy habitados por personal del establecimiento. Existen otras construcciones propias de la infraestructura productiva, de menor valor arquitectónico y ambiental, y con grados varios de deterioro.
- Fragilidad baja: comprende el resto de la estancia (alrededor de 2.900 ha.), dedicada aún hoy a la actividad agropecuaria, aunque en forma más restringida que en el pasado.

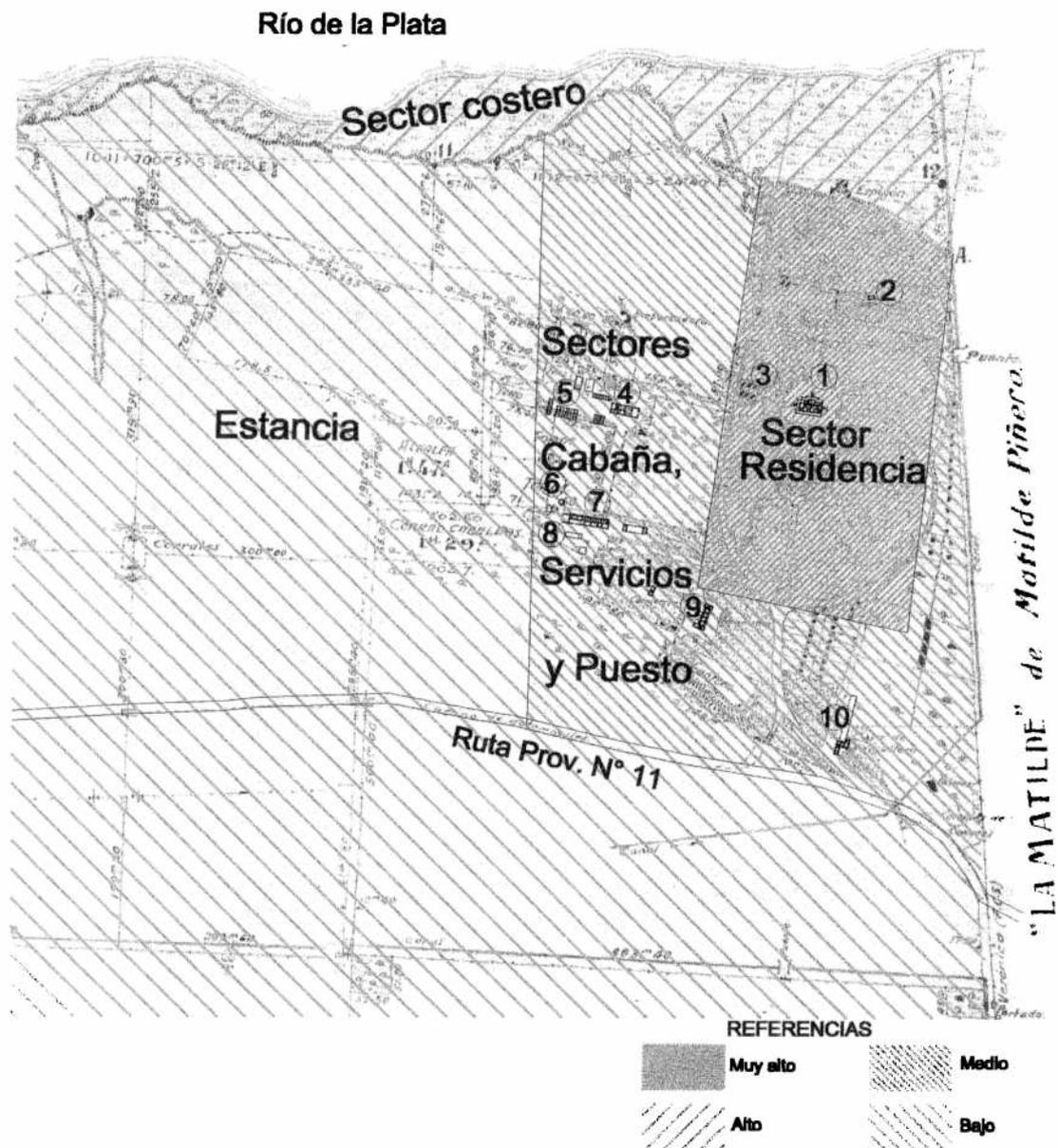


Figura 34: Índice de fragilidad

5.4. ACTIVIDADES PROPUESTAS

Las actividades propuestas surgen de considerar:

- Los objetivos y pautas generales enunciados, relativos a la conservación y el desarrollo sustentable.
- La fragilidad de las distintas zonas según la clasificación de áreas propuesta.
- El desarrollo de las mismas, se trate de actividades guiadas o libres, en el marco de una planificación física que contemple el uso de circuitos, senderos, etc., de manera de no comprometer el patrimonio natural y cultural a conservar.
- La consideración de las actividades comunes a la mayoría de los establecimientos rurales hoy abiertos al público en la provincia de Buenos Aires.
- La especial consideración de aquellas actividades que, de acuerdo a la aplicación del método de los precios hedónicos, resultaron más significativas para la determinación del precio de la visita (ver punto 3.6). Debe recordarse que, en un emprendimiento de este tipo, la conservación de un patrimonio depende de la estricta limitación del número de visitantes y del control de sus actividades (ICOMOS, 1993: 3), por lo que es necesario calcular con justeza el precio máximo de la visita, de modo que pueda cumplirse con el objetivo de explotación sustentable. Objetivos de tipo social pueden conseguirse por medio de otros mecanismos (subsidios, incentivos fiscales, etc.), no corrientes hoy en Argentina, pero sí en otros países con desarrollo del turismo rural.

En nuestro caso, utilizaremos una simple matriz causa-efecto para expresar las interacciones que se producen entre las actividades impactantes y los sitios impactados, clasificando a estos sitios según su grado de fragilidad. En la Tabla 9 (Matriz de Impacto) se pueden apreciar:

- Los sitios impactados (áreas de parque, casco, estancia y zona costera, las tres primeras sub-

Sitios impactados			ACTIVIDADES IMPACTANTES																
			Visitas guiadas	Circuito autoguiado	Actividades deportivas				Avistaje de aves	Tareas rurales	Museo y S. de interpret.	Reuniones	Cursos	Servicios					
					Piscina	C.	Cabal-gatas	Pesca						Alm. y Mer.	Pens. Compl.	Aloj.	Estac.		
Sector residencia	Edif. y Equip.	Casa principal																	
		Pabellón andaluz																	
Piscina																			
E. E.		Parque diseñado																	
Sectores cabaña, servicios y puesto	Edificios y equipamiento	Galpón de Máquinas																	
		Caballeriza																	
		Matera																	
		Pabellón																	
		Cancha pelota																	
		Puesto Administr.																	
		Puesto																	
		Otros edificios																	
		E. E.		Espacios exteriores															
	Sector Estancia	Edif. y Equip.	Puestos e inst. varias																
E. E.				Espacios exteriores															
Sector Costero																			

Tabla 9: Matriz de Impacto

divididas en edificios y equipamiento, y espacios exteriores).

- Las actividades impactantes (visitas guiadas y circuito autoguiado, actividades deportivas, avistaje de flora y fauna, tareas rurales, museo y sala de interpretación, reuniones, cursos y servicios).

Dado que la afectación de la estancia al uso recreativo y turístico exige la puesta en valor de edificios y espacios abiertos, lo que implica una considerable inversión inicial, se propone desarrollar el uso turístico en tres etapas de tres años cada una, con un primer año sólo dedicado a obras preparatorias para la apertura al público (Tabla 10):

- a) Primera etapa: día de campo. No incluye el pernocte de los visitantes. Las actividades y servicios previstos son:
- Visita guiada a sector residencia (S1); parcialmente al sector cabaña, servicios y puesto (S2, S3 y S4), sector estancia y sector costero
 - Circuito autoguiado por espacios abiertos en S1 y S2 a 4.
 - Avistaje de flora y fauna
 - Uso de la piscina
 - Tareas rurales
 - Cabalgatas
 - Almuerzo y merienda
 - Estacionamiento de vehículos
- b) Segunda etapa: día de campo. No incluye el pernocte de los visitantes. A las actividades y servicios enunciados se agregan:
- Visita guiada a sector residencia (S1) y parcialmente a los sectores servicios y puesto (S3 y 4)
 - Circuito autoguiado por espacios abiertos en el sector servicios (S3)
 - Cancha de pelota

ACTIVIDADES		Etapas									10
		1°			2°			3°			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Visitas Guiadas	S. Residencia (S ₁)										
	S. Cabaña	S ₂									
		S ₃									
		S ₄									
	S. Estancia										
S. Costero											
Círculo autoguiado	S. Residencia (S ₁)										
	S. Cabaña	S ₂									
		S ₃									
		S ₄									
	S. Estancia										
S. Costero											
Act. Deportivas	Piscina										
	C. Pelota										
	Cabalgatas										
	Pesca										
Avistaje de aves											
Tareas Rurales											
Museo y S. de Interpretación											
Reuniones Empres. o Acad.											
Cursos y Seminarios											
Servicios	Almuerzo y Merienda										
	Pensión Completa										
	Alojamiento										
	Estacionamiento										

Tabla 10: Cronograma de inicio de actividades

- Pesca
 - Museo y sala de interpretación
 - Reuniones empresariales o académicas
 - Cursos y seminarios
- c) Tercera etapa: pernocte. Se adicionan:
- Alojamiento
 - Pensión completa
 - Excursiones con guías a otros atractivos en la zona.
 - Reuniones, cursos y seminarios de más de un día de duración

5.5. PROPUESTA DE REHABILITACIÓN

5.5.1. Patrimonio arquitectónico

En lo que concierne a los edificios seleccionados por su valor histórico, arquitectónico y ambiental, según consta en el punto 4.3, se propone tener en cuenta las siguientes pautas generales y posibles afectaciones funcionales:

Casa principal (edificio 1.1)

Este edificio continuará con su uso actual de residencia de los propietarios de la estancia. En cuanto a su afectación al uso turístico, se propone su inclusión en las visitas guiadas, con la posibilidad de visita interior acompañada, que permita a los visitantes conocer sus características, ambientación, mobiliario y obras de arte existentes. A la vez, la galería del primer piso podrá ser utilizada como espacio para refrigerios. No se prevén, por lo tanto, intervenciones dirigidas a una eventual adecuación funcional, sino a solucionar los problemas técnicos que presenta el inmueble. También se podrán encarar intervenciones con el fin de mejorar su habitabilidad, como por ejemplo mejora o reemplazo de instalaciones.

Dado que se ha detectado deterioro en la casi totalidad de componentes constructivos, se deberán encarar tareas de reparación, reposición o restauración, con grados diversos de profundidad según el componente de que se trate, lo que consta en la planilla de estimación de tareas y costos correspondientes.

Pabellón andaluz (edificio 1.2)

El edificio será incluido en las visitas guiadas o autoguiadas al parque de la estancia. Dado su carácter de pabellón integrado al diseño de un sector del parque, no se prevé su afectación a un uso específico, pero se lo considerará como parte integrante del sector del parque que comprende, además, obras de arte y mobiliario, formando un todo único y armónico.

Se detectaron desajustes y grados de deterioro variables en los componentes constructivos, sin que ninguno implique un grado de gravedad. Por ello, las tareas se deberán orientar a la reparación, reposición o restauración de componentes, llevando al edificio a su imagen original

Galpón de máquinas (edificio 2.1)

El edificio contiene espacios de distintas dimensiones así como un equipamiento que testimonia diferentes funciones vinculadas a la explotación rural. Se propone incluirlo en las visitas guiadas a modo de museo en el que se pueda conocer la maquinaria existente, sus fines y modos de uso. En relación con tal función cultural, se propone instalar en el edificio la sala de interpretación en la que se preste información a los visitantes acerca de las características naturales de la zona, de la historia local y de la estancia, de las actividades productivas desarrolladas y de los trabajos de reciclaje realizados. Todo esto implica, en el marco de la conservación de las características originales exteriores e interiores del inmueble, tareas de adecuación a su nueva función y de instalación de la exhibición, lo que incluye la provisión de un nuevo sistema de iluminación y de los elementos para la exhibición y señalización que al efecto se diseñen.

La intervención se orientará a poner en valor las características originales del edificio. Se incluirán, por lo tanto, tareas de reposición, reparación, reemplazo o restauración de elementos.

Caballeriza (edificio 2.2)

Dado que entre las actividades recreativas están previstos los paseos a caballo, este edificio

continuará con su función original, sirviendo de caballeriza. Los entresijos podrán ser utilizados como depósitos. Las tareas a encarar estarán orientadas por lo tanto, a la restauración del edificio, que presenta avanzado estado de deterioro, tomando como referencia su esquema compositivo, materiales y aspecto original.

Cocina (edificio 2.8)

Las exiguas dimensiones del edificio hacen difícil la posibilidad de incorporación de nuevos usos. Se lo incluirá en el circuito correspondiente a la visita guiada, con explicación de su uso y equipamiento originales. Dado que presenta un avanzado estado de deterioro, la intervención a encarar consiste en una restauración que lleve al inmueble a su aspecto original.

Pabellón de peones (edificio 3.1)

Teniendo en cuenta su uso original y sus características tipológicas, se propone la afectación de este edificio al alojamiento y servicios a los visitantes, en la etapa correspondiente a la posibilidad de pernocte en la estancia. Para ello, se deberán adecuar las habitaciones existentes a condiciones de habitabilidad y confort actuales, se las deberá proveer de baños privados así como de instalaciones de acondicionamiento de la temperatura. Se propone, no obstante, conservar una habitación con sus características originales, incluyendo la ambientación, a modo de testimonio de la situación original de modos de vida del personal de la estancia. El sector cocina y comedor serán utilizados de acuerdo con su uso original, en tanto que el baño ubicado en el extremo del pabellón será restaurado y ambientado con sus características originales a fin de exhibirlo como testimonio. También podrán ser adecuados para alojamiento los locales existentes en la cara opuesta a los dormitorios originales. Por su parte, la cancha de pelota existente en un extremo del pabellón, será acondicionada para su uso por los visitantes. Todo esto exigirá de un proyecto específico y de una intervención importante, en la que se tendrá en cuenta, no obstante, la conservación de la estructura tipológica y del aspecto exterior originales.

Por otra parte, se hace necesaria una serie de intervenciones tendientes a solucionar los desajustes observados. En este caso, nuevamente se tenderá a la restauración del edificio teniendo como referente su situación original.

Matera (edificio 3.2)

Por sus características y dimensiones, este edificio puede ser afectado a espacio social para los visitantes, incluyendo su equipamiento como sala de estar y bar. Este uso supone una mínima alteración de las características actuales, incluyendo sólo la provisión de mobiliario y equipamiento necesarios.

A la vez se deberán encarar intervenciones orientadas a corregir los desajustes detectados en los componentes constructivos, tomando como referencia el aspecto original del inmueble.

Palenque (edificio 3.3)

Esta estructura continuará con su destino original. La intervención tendrá como fin, por lo tanto, su restauración, no previéndose agregados o provisión de nuevos elementos.

Carnicería (edificio 3.4)

Dado que el edificio se encuentra aislado de otros que presentan valores, se propone su inclusión en la visita guiada que permita conocer las funciones e instalaciones de la estancia. La intervención tendrá como fin su restauración y ambientación.

Puesto administración y Puesto (edificios 3.7 y 4.1)

Estos inmuebles continuarán con su función original de residencia de personal. Estarán incluidos en las vistas guiadas, previéndose únicamente su visita exterior. Las intervenciones serán las necesarias para corregir los desajustes observados en los componentes constructivos.

5.5.2. Patrimonio paisajístico

El entorno natural, los espacios abiertos construidos para las actividades rurales y el parque diseñado son distintas escalas de un patrimonio paisajista sumamente atractivo. Esta apreciación, que hemos podido comprobar con las evaluaciones realizadas por los visitantes que lo

conocen por primera vez, convalida la propuesta de rehabilitación turístico-recreativa. En este contexto, el parque es el elemento más singular dentro de la oferta de ocio rural y cuenta con una cualidad sustantiva, como es el prolongado desarrollo y madurez de sus ejemplares arbóreos. Ellos constituyen los elementos que configuran el espacio de un diseño acertado que perdura en sus rasgos esenciales. En este sentido, todas las intervenciones se dirigirán a la puesta en valor de sus características originales.

La propuesta funcional continúa con el programa al que respondió el diseño de Thays, es decir la recreación pasiva. Si bien ella no se dirigirá ya a una sola familia, la cantidad de usuarios previstas no excederá el límite de encuentros admisibles de manera que la rehabilitación no implica una alteración sustancial de la propuesta inicial. El recorrido libre de las diversas áreas, las visitas con reconocimiento de la vegetación, el avistaje de pájaros, las caminatas, los refrigerios, las audiciones al aire libre, etc., son todas actividades comprendidas en un tipo de ocio que no ocasiona mayores impactos. El posterior desarrollo de cada una ellas puede dar origen al diseño de nuevos sectores o a adecuaciones parciales que no modifiquen las líneas esenciales del diseño primero.

Si bien consideramos al estado del parque como crítico, al entender que de continuar la inactividad sobre el mismo sus trazos primordiales corren un acelerado riesgo de desaparecer en las próximas décadas, afortunadamente desde el punto de vista del material vegetal el estado general es bueno, especialmente al referirse al arbolado. Los arbustos y herbáceas son los componentes que por su naturaleza han sufrido de mayor manera la falta de mantenimiento, hecho que, consecuentemente, ha llevado en muchos casos a su desaparición. A ello se suma la extracción de las esculturas de mayor valor y un estado de descuido general derivado de la falta de mantenimiento continuo que hace, por ejemplo, al desvanecimiento de las avenidas de conchilla y a la profusión de hiedras y especies invasoras.

En función de los relativamente bajos montos que estimamos se requieren para realizar las tareas de limpieza iniciales, que además implicarán un cambio sustancial en el aspecto y estado general del parque, se considera recomendable efectuar su rehabilitación en el primer año previo a la apertura al público. Esta acción permitiría una rápida puesta en funcionamiento del denominado "día de campo" que incluiría la visita del sector casco y el parque diseñado, un atractivo con escasa presencia dentro de la oferta turística de las estancias bonaerenses.

5.6. ETAPAS DE INTERVENCIÓN

En relación a las actividades y servicios previstos, a los trabajos a efectuar para el acondicionamiento de los espacios arquitectónicos y paisajísticos, y a la inversión requerida, se propone encarar la obra en función de las siguientes etapas:

a) Primera etapa (3 años)

- Limpieza y rehabilitación de los espacios exteriores del sector parque y casco, de acuerdo a lo que se especifica en el punto 5.7.2.
- Recuperación integral de edificios:
 - Pabellón andaluz
 - Matera
 - Palenque
 - Cocina
- Recuperación envolvente exterior de edificios:
 - Casa principal
 - Galpón de máquinas
 - Caballeriza
 - Pabellón de peones
 - Puesto administración
 - Boxes 1, 2, 3 y 4
 - Carnicería
 - Carpintería
 - Herrería
- Desmonte de tinglado

- Tareas parciales referidas a infraestructura y equipamiento

b) Segunda etapa

- Recuperación integrales de edificios:

Galpón de máquinas

Caballeriza

Pabellón de peones

- Tareas parciales referidas a infraestructura y equipamiento

c) Tercera etapa

- Recuperación integral de:

Casa principal

Boxes 1, 2, 3 y 4

Palenque

Carnicería

Herrería

Puesto de administración

Puesto

- Tareas parciales referidas a infraestructura y equipamiento

5.7. ESTIMACIÓN DE COSTOS

5.7.1. Patrimonio arquitectónico

Se han considerado los costos derivados de intervenciones de corrección de desajustes y conservación, y no se contemplan aquellos derivados de la adecuación funcional de los inmuebles, ya que ello implicaría la elaboración de un proyecto específico para cada uno, que excede los alcances del presente trabajo. Cabe mencionar, no obstante, que según la afectación funcional prevista para el conjunto edilicio, en la mayoría de los inmuebles no se prevén cambios significativos respecto de su situación actual; sólo el pabellón de peones sería motivo de una reestructuración importante, especialmente en lo que concierne a instalaciones y locales sanitarios.

El hecho de no contar con un proyecto en términos arquitectónicos implica que se presentan ciertas dificultades para la estimación de un presupuesto de costos, que junto con los beneficios, resultan datos necesarios para poder realizar una evaluación del proyecto de inversión.

Por dicha razón se establecerán una serie de hipótesis y criterios para poder, de todas maneras, testear el modelo, haciendo la salvedad respecto de lo provisorio de los datos, los que pueden ser ajustados una vez que exista un proyecto o varios proyectos alternativos.

Se ha procedido de la siguiente manera:

- Se han considerado en detalle sólo los ocho edificios con valoración A y B (Tablas 11a á 11h), y en forma más global a los de categoría C (Tabla 11i).
- Para los primeros, se ha realizado un listado de rubros y subrubros, surgidos de la verificación in situ y del hecho de tratarse de tecnologías más o menos homogéneas.
- Se realizó el cómputo métrico de cada rubro en las unidades establecidas, a partir de la documentación gráfica elaborada para cada edificio.
- Se estableció una evaluación de estado de cada uno de ellos, verificado en ocasión del inventario, de acuerdo a la siguiente convención:

Estado	% de Reposición
Muy Bueno	0
Bueno	1-29
Regular	31-69
Malo	70-99
Muy malo (ruina)	100

- Se consideraron costos unitarios, extraídos de listados de proveedores o revistas especializadas (Revista Vivienda de noviembre de 2001).
- En el caso de la carpintería, existe en el ejemplo estudiado una gran diversidad de tipos y tamaños, que no responden a criterios standard. Se ha tomado la hipótesis de considerar un

LABORATORIO DE INVESTIGACIONES DEL TERRITORIO Y EL AMBIENTE (LINTA-CIC)	EDIFICIO: Pabellón andaluz S1-2
EVALUACION GLOBAL DE ESTADO E INVERSION EN REHABILITACION	LOCALIDAD: Estancia Luis Chico (Punta Indio)

N°	RUBRO		COMPUTO		EVALUACION		ESTIMACION DE COSTOS		OBSERVACIONES
			Unidad	Cantidad (a)	Estado	% Rep. (b)	Costo unitario reposición (c)	Costo total (a x b x c)	
1	Estructura	1.1 Muraria	m2		MB	0	43.00	0.00	
		1.2 Puntual	Global	2.00	MB	0	50.00	0.00	
2	Muros	2.1. Mamposteria	Ext. m2/m3	71.55	MB	0	43.00	0.00	
			Int. m2/m3				26.00	0.00	
		2.2. Capas aisladoras	m	22.00	MM	100	35.00	770.00	
		2.3. Revoques	Ext. m2	19.43	MB	0	16.00	0.00	
			Int. m2	71.55	B	30	14.00	300.51	
		2.4. Revestimientos	Ext. m2	7.22	MB	0		0.00	
			Int. m2				35.00	0.00	
		2.5. Pintura	Ext. m2	12.21	MM	100	10.00	122.10	
	Int. m2	71.55	MM	100	4.00	286.20			
3	Techos	3.1 Estructura	Global			D		0.00	
		3.2 Cubierta	m2	38.57	R	80		0.00	
		3.3 Cielorraso	m2	21.71	M	70	25.00	379.93	
		3.4 Claraboya	Unid.					0.00	
4	Carpinteria	4.1 Puertas	Tipo A Unid.				265.00	0.00	
			Tipo B Unid.				265.00	0.00	
			Tipo C Unid.				265.00	0.00	
		4.2 Ventanas	Tipo A Unid.				265.00	0.00	
			Tipo B Unid.				265.00	0.00	
			Tipo C Unid.				265.00	0.00	
		4.3 Otros					265.00	0.00	
5	Pisos	5.1 Tipo A	m2	21.71	B	10	17.00	36.91	
		5.2 Tipo B	m2	6.26	B	10	35.00	21.91	
		5.3 Tipo C	m2				35.00	0.00	
6	Instalaciones	6.1 Sanitarias	m2	29.00	R	60	63.00	1096.20	
		6.2 Electricidad	m2	29.00	MM	100	45.00	1305.00	
		6.3 Gas	m2				27.00	0.00	
		6.4 Pluviales	m					0.00	
7	Otros:						437.88		
SUBTOTAL								4750.63	

Tabla 11a: Costos de rehabilitación -a valores de noviembre de 2001-. Edificio S1-2: Pabellón andaluz. (ver Tablas 11b á 11i al final del capítulo)

costo por m2 de \$ 265, cifra que surge a partir del costo de material y mano de obra de una carpintería de madera tomada como base, incluyendo vidrios y pinturas.

- Un caso particularmente crítico es el de la inclusión de precios de instalaciones sanitarias, eléctricas y gas, que tienen una incidencia notable en este tipo de intervenciones de rehabilitación, ya que prácticamente deben reponerse en un alto porcentaje. Este tipo de instalaciones tienen, en una construcción nueva, una incidencia de alrededor del 15 % del costo total. En este caso, se ha considerado un precio por m2 de \$ 700, superior al de una construcción standard para noviembre de 2001, ya que se trata de una tecnología en la que ciertas piezas deberán confeccionarse a medida, y habrá reconstrucciones artesanales de pisos, molduras, revestimientos y otros tipos de terminaciones. También se tuvo en cuenta que en todos los edificios la incidencia de las instalaciones no sería la misma, siendo en algunos casos normal (casa principal), baja (pabellón español) o alta (pabellón de peones, que se propone en el futuro destinar a alojamiento). El criterio seguido puede resumirse en el siguiente cuadro:

Tipo de instalación	Incidencia escasa		Incidencia normal		Incidencia alta	
	%	\$/m2	%	\$/m2	%	\$/m2
Sanitaria	4	28	7	49	8	56
Electricidad	3	21	5	35	6	42
Gas	2	14	3	21	4	28

- Se adicionó un porcentaje del 10 % en concepto de imprevistos, lo que resulta normal en este tipo de obras de rehabilitación.
- Finalmente, el costo total para todos los rubros se calculó multiplicando las cantidades de cada rubro por el costo unitario por el porcentaje de reposición establecido según estado.
- En lo que concierne a los diez edificios restantes, comprendidos en la categoría C, se tomó para la estimación de costos, como se indicó, un criterio menos detallado. Se calculó su superficie, estimando un costo de reposición de \$ 450/m2. Se listaron los distintos rubros, considerando la incidencia de cada rubro en el costo total y su % de reposición, llegando así a un costo parcial de rubro. La sumatoria de ellos permite calcular los costos por edificio y el correspondiente al total de los diez inmuebles.

La Tabla 12 muestra una síntesis de los costos de rehabilitación de los edificios estudiados.

Sector	Edificio	Designación	Sup. cub.	Sup. s/cub	Costo estim. reposic. Total	Costo estim. reposic. Parcial	% de reposic.	Costo repos. promed. -\$/m2-
S1	1.1	Casa Principal	740.96	598.12	728014.00	176648.96	24.26	169.85
S1	1.2	Pabellón andaluz	29.44	0.00	20608.00	3315.13	16.09	112.61
S2	2.1	Galpón de máquinas	419.66	0.00	293762.00	98985.29	33.70	235.87
S2	2.2	Caballeriza	322.87	0.00	226009.00	81298.19	35.97	251.80
S2	2.3	Boxes 1	129.25	0.00	58162.50	29895.53	51.40	231.30
S2	2.4	Boxes 2	131.60	0.00	59220.00	22562.82	38.10	171.45
S2	2.5	Boxes 3	90.75	0.00	40837.50	15559.09	38.10	171.45
S2	2.6	Boxes 4	90.90	0.00	40905.00	15584.81	38.10	171.45
S2	2.7	Tinglado	0.00	150.75	3015.00		0.00	0.00
S2	2.8	Cocina	10.05	0.00	4522.50	3486.85	77.10	346.95
S3	3.1	Pabellón de peones	543.78	75.52	407078.00	182626.00	44.86	314.04
S3	3.2	Matera	37.54	0.00	26278.00	6249.91	23.78	166.49
S3	3.3	Palenque	0.00	56.80	12780.00	2479.32	19.40	87.30
S3	3.4	Carnicería	54.50	0.00	24525.00	12336.08	50.30	226.35
S3	3.5	Carpintería	73.80	167.40	70875.00	20050.54	28.29	127.31
S3	3.6	Cobertizo	0.00	72.20	16245.00	3151.53	19.40	87.30
S3	3.7	Herrería	21.50	107.50	33862.50	7107.74	20.99	94.46
S3	3.8	Puesto administración	245.80	73.00	197610.00	74933.63	37.92	265.44
S4	4.1	Puesto	294.83	0.00	206381.00	67951.06	32.93	230.48

Tabla 12: Costos de rehabilitación -a valores de noviembre de 2001-: síntesis.

5.7.2. Patrimonio paisajístico

El listado de tareas incluye en la primera instancia dos etapas que llevan a la rehabilitación del parque y sus vinculaciones con los otros conjuntos funcionales, más una tercera que corresponde al mantenimiento, todas ellas con asesoramiento profesional especializado.

Para la obtención de costos se ha realizado el cómputo métrico de las superficies afectadas por las distintas tareas de rehabilitación, a partir de los documentos gráficos derivados del relevamiento, tomando como base los valores vigentes en el mercado actual. Con relación a la reposición de ejemplares se ha estimado la cantidad necesaria de acuerdo a las distintas especies vegetales y su prorrateo a lo largo del período definido.

Las etapas previstas comprenden:

- Limpieza:

- Extracción de árboles muertos o invasores
- Trozado
- Acarreo dentro del establecimiento
- Poda de limpieza
- Desmalezamiento de espacios intermedios
- Corte de las superficies de césped
- Extracción de trepadoras (enamorada del muro, hiedra)
- Control y eliminación de malezas
- Nivelación del terreno en área de extracción de tocones

Total: \$ 26.000

- Rehabilitación:

- Replanteo de caminos
- Definición de bordes y aplicación de herbicida total
- Acarreo, distribución y nivelación de la conchilla
- Diseño y preparación de canteros
- Tratamiento fitosanitario y fertilizaciones estacionales
- Poda de formación
- Plantación de especies de reposición
- Resiembra de césped
- Reparación y limpieza de los complementos arquitectónicos (rejas, pérgolas, etc.) y del equipamiento
- Tendido de red de riego
- Tendido de red de iluminación

Total: \$ 67.240

- Mantenimiento

Podas

Pulverizaciones preventivas, tratamiento de plantas enfermas y control de plagas

División de especies de crecimiento rizomatoso o de bulbos

Fertilizaciones periódicas

Eliminación de restos vegetales

Rastrillado, nivelación y manutención de los caminos

Control de crecimiento de maleza y cubresuelos

Reposición de conchilla

Limpieza del equipamiento

Corte periódicos del césped

Reposición de especies en función del plan de renovación del parque

Bordeado del césped en alambrados perimetrales

Total: \$ 17.400 anuales (incluye la reposición de 15 ejemplares por año)

Las áreas boscosas que dan marco al parque son autosustentables por lo que no se incluyen en el presupuesto. Los costos de rehabilitación comprenden las etapas 1 y 2 antes descritas.

Dadas las dimensiones del parque se considera adecuado a fin de su buen mantenimiento contar con un capataz y dos jardineros. Con relación a la maquinaria necesaria para esta tarea se requiere:

- un tractor de 60 caballos
- un tanque aguatero de 3000 lts
- una motosierra grande
- una motosierra chica
- dos cortadoras de césped nafteras
- una cortadora de césped de arrastre para el tractor
- dos pulverizadoras de mochila
- dos bordeadoras nafteras
- una pala de arrastre

Los valores de mantenimiento basados en un costo promedio presenta un cierto rango de flexibilidad en función de la selección del material que se disponga renovar, por ejemplo, con relación a las borduras o las especies arbóreas.

5.8. EVALUACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

5.8.1. Aspectos conceptuales

La evaluación de proyectos de inversión constituye un mecanismo que implica identificar, medir y valorar los costos y beneficios involucrados en distintas y múltiples alternativas de proyectos de inversión en activos específicos, con el propósito de establecer cuál de ellos es el más conveniente.

Antes de identificar los costos y beneficios asociados a un conjunto de proyectos debe definirse la "situación base" o "situación sin proyecto", la que no se refiere a la situación actual sino a la situación actual modificada. La tarea de evaluar consiste en estimar el flujo de beneficios y costos generados a lo largo del tiempo por cada uno de los proyectos alternativos, comparándolo con el flujo de beneficios y costos estimados en el tiempo bajo la situación "sin proyecto". Esta última situación implica eliminar todas las ineficiencias halladas en la situación actual.

Existen una serie de métodos para realizar la valuación de proyectos de inversión. Uno de los más conocidos es el "valor presente neto". Este se define como el valor actual de un flujo futuro de beneficios netos (diferencias entre ingresos y costos) que se generan a lo largo de la existencia del proyecto. A los efectos de estimar dicho valor actual se debe multiplicar el beneficio neto generado en cada período por un factor de descuento. Estimar los ingresos y costos puede no resultar una tarea dificultosa; en cambio, adoptar el factor de descuento adecuado a ser aplicado en cada período, implica tomar una decisión que, en algunas ocasiones, puede ser un tanto subjetiva. El factor de descuento se estima en base a la rentabilidad de una inversión alternativa a la que se considera. Esa inversión alternativa debe implicar un mismo riesgo. Es en el factor de descuento donde se incorpora el costo de oportunidad del capital o de los fondos invertidos en el proyecto. El costo de oportunidad del capital invertido puede definirse como la cantidad de dinero que un agente, un inversor, pierde de ganar por invertir tiempo y capital en una actividad o

proyecto, y no invertirlo en otra opción alternativa. En el caso del patrimonio cultural, por ejemplo, el costo de oportunidad de los fondos desembolsados en su conservación surge a partir de la comparación de la rentabilidad que genera conservar el bien versus no conservarlo.

Dentro de la valuación de proyectos de inversión se considera tanto la valuación privada como la social. Esta distinción es importante, ya que los métodos que se mencionarán se clasifican dentro de una u otra alternativa.

La evaluación privada de proyectos de inversión se basa exclusivamente en el flujo de ingresos y costos que serán apropiados y desembolsados por el inversionista privado. A los efectos de estimar el valor actual neto del flujo de fondos se utiliza la tasa de interés de mercado como rentabilidad de una inversión alternativa. Esta última implica considerar la colocación del capital a invertir en el proyecto en otro activo o proyecto de inversión que reditúe un rendimiento considerado el "mejor rendimiento" que puede obtenerse. El inversor llevará a cabo el proyecto de inversión siempre que el valor presente neto obtenido sea positivo.

La evaluación social de proyectos, en cambio, consiste en comparar los beneficios y los costos que determinados proyectos implican para la sociedad. El objetivo aquí es evaluar el efecto que el proyecto en cuestión tendrá sobre el bienestar social. En la práctica, la evaluación social de proyectos se limita a considerar solamente el efecto que el proyecto tendrá sobre el monto y distribución del ingreso a lo largo del tiempo.

Los beneficios sociales brutos del proyecto se miden por el aumento que dicho proyecto genera en el ingreso nacional. Los costos sociales, por su parte, se miden por el ingreso sacrificado por el hecho de haber efectuado ese proyecto en lugar de otro alternativo. El proyecto será rentable para la sociedad en la medida que el ingreso nacional generado sea mayor que aquél que se hubiera obtenido al ejecutar un proyecto alternativo.

A los efectos de calcular el valor presente neto social de un flujo de beneficios sociales netos se utiliza la tasa de descuento social, diferente a la tasa de descuento privada. Este concepto se basa en el hecho de que en algunos proyectos los precios privados de los bienes o servicios que deben considerarse a los efectos de determinar el ingreso y el costo, difieren de los precios sociales o "precios sombra". En el caso de los proyectos asociados con la provisión de bienes y servicios públicos, sucede que, por su misma naturaleza, el precio privado de éstos bienes es nulo; entonces, el inversionista privado no tendrá incentivos para proveerlos, ya que los costos de hacerlo superarán ampliamente a los beneficios.

La evaluación social de un proyecto puede diferir de su correspondiente evaluación privada, debido a que en el primero de los casos se consideran todos los beneficios y costos indirectos generados por el proyecto, además de los beneficios y costos directos. En la evaluación social se deben contemplar y considerar la existencia de beneficios y costos tanto tangibles (medibles) como intangibles (no medibles).

Es importante aclarar que en el proceso de evaluación en sí, una vez que se ha considerado la adopción de los parámetros antes citados, no interesa si el proyecto es llevado a cabo por un inversionista o agente privado o por el sector público.

5.8.2. Tipos de beneficios y costos

Antes de realizar aplicaciones del valor presente neto a nuestro caso de estudio, resulta necesario hacer referencia a las características de los beneficios y costos asociados a la conservación del patrimonio cultural. Estos beneficios, más allá de los relacionados con el turismo que suele generarse en torno a estos bienes, no son considerados en el momento de estimar la riqueza de una sociedad. Los mismos pueden clasificarse en dos tipos, beneficios directos o primarios e indirectos o secundarios. La principal diferencia radica en el o los agentes que se benefician directa o indirectamente como consecuencia de la presencia de un bien considerado patrimonio cultural. También se hará una breve mención a los tipos de gastos y beneficios previstos en los sitios de Patrimonio Mundial.

a) Beneficios directos o primarios.

Asumiendo que el mercado de un bien cultural funciona perfectamente, cosa que en la realidad no sucede, los beneficios económicos asociados con una transacción en el mercado se

distribuyen entre el consumidor y el productor.

El beneficio del consumidor adopta la forma de satisfacción asociada al consumo del bien cultural y es medido, generalmente, por la diferencia entre lo que el consumidor voluntariamente pagaría por cada una de las unidades del bien que consume y lo que efectivamente paga, conservando el precio unitario constante para todas las unidades. El beneficio del consumidor es su excedente neto por unidad del bien. Por su parte, el beneficio del productor del bien cultural privado se mide por la diferencia entre el ingreso obtenido por la venta o explotación del bien en cuestión y los costos involucrados, y se denomina excedente neto del productor, por unidad del bien. El beneficio total directo o primario es la suma de los beneficios de los dos agentes principales que intervienen en la transacción, es decir, el consumidor y el productor. Los beneficios se deben medir siempre netos de impuestos.

Consideremos el caso de un sitio con características de patrimonio histórico y cultural, como por ejemplo una estancia, cuya propiedad es privada. Los ingresos de los propietarios, estimados a partir del valor de la entrada al sitio multiplicada por la cantidad de personas que concurren al mismo, menos los costos que involucra el mantenimiento y la operación de los bienes, representan los beneficios del productor. Así mismo, en este caso pueden incorporarse como beneficios del productor otras ganancias netas, obtenidas, por ejemplo, por la venta de artículos regionales, servicio de comidas, etc. Los beneficios del consumidor se estiman a partir de la curva de demanda del bien. En la práctica es muy difícil conocer esta curva, por lo tanto se aproximan los beneficios del consumidor a través del precio que deben abonar por consumir el bien. Sin embargo, cuando se realiza un estudio de valuación económica del patrimonio cultural a partir de los métodos ya mencionados anteriormente, puede obtenerse la curva de demanda implícita y en base a ella estimar los beneficios del consumidor.

La valoración de los beneficios que un edificio o sitio histórico-patrimonial genera es mucho más sencilla que en el caso específico de los monumentos, es decir, de los objetos considerados patrimonio cultural. En estos casos, no siempre se percibe claramente cual es su contribución a la economía de un país o ciudad. En algunas ocasiones los ingresos provenientes del turismo asociados con la vista del monumento u objeto refleja parte del interés social en la conservación y restauración de los mismos, pero esa medida resulta siempre parcial.

La forma de medir los beneficios directos es simple cuando los derechos de propiedad están claramente identificados, pero ésto no sucede en todos los casos. El problema consiste en estimar los beneficios cuando no hay un precio explícito que se abone para consumir el bien cultural. Una forma de aproximarlos podría ser por medio de las donaciones que se realizan para mantenimiento y conservación. Este monto podría observarse como un "precio" pagado por obtener cierto grado de satisfacción.

b) Beneficios indirectos o secundarios.

Una transacción primaria puede generar efectos secundarios o externos. Estos efectos pueden o no ser de significativa importancia. Un hecho generalmente observado cuando se conserva un sitio histórico es el incremento en el valor de la tierra y de los edificios ubicados tanto dentro del sitio como en las cercanías del mismo. Este incremento implica una mayor riqueza para los propietarios involucrados y una mayor recaudación de impuestos para el sector público, debido al crecimiento en el valor de tasación fiscal.

El impacto de la conservación sobre el valor de otras propiedades se reduce a medida que aumenta la distancia respecto al sitio conservado y protegido. Estos beneficios se pueden cuantificar en términos monetarios. Los ingresos adicionales que puede obtener el fisco como consecuencia de lo anterior pueden financiar mejores y mayores servicios, no sólo a las personas que habitan en las cercanías del sitio histórico, sino a la comunidad en su conjunto. Se observa, en este caso, una redistribución de riqueza gracias a la inversión en conservación del patrimonio cultural. Al mismo tiempo podría suceder que, en lugar de financiar servicios adicionales, el fisco decida reducir la recaudación de otros impuestos.

Otros beneficios relacionados con la inversión en conservación del patrimonio cultural son los relativos al efecto multiplicador de la inversión. Ésta es capaz de generar un incremento del empleo en la zona, aumento de los ingresos en el área, al tiempo que incentiva el consumo y el

ahorro. Los beneficios asociados a la inversión en conservación se relacionan con el dinamismo económico que adquiere la zona conservada y su entorno. La atracción del turismo y la provisión de los servicios destinados al mismo, constituyen una consecuencia de la inversión inicial en conservación que potencia el efecto multiplicador inicial. Además, dentro de los servicios no sólo se consideran los ligados a necesidades de alimentación, como confiterías o restaurantes, sino también los beneficios asociados a las mejoras en los servicios de transporte y servicios públicos (alumbrado, pavimentos, seguridad pública). Estas actividades generan más empleo, más ingresos, más consumo y más ahorro, y por lo tanto también deben ser consideradas a la hora de evaluar los beneficios secundarios.

Los beneficios secundarios, así como los primarios, deben siempre considerarse netos de impuestos.

En el caso de los costos asociados al patrimonio cultural, el planteo resulta más simple. Estos pueden clasificarse en dos tipos, costos directos o primarios e indirectos o secundarios. Los primeros son los costos desembolsados a los efectos de conservar un bien patrimonial, que deben ser solventados por el dueño u ocupante de un edificio con valor patrimonial, o bien por el sector público o cualquier institución que subsidie o financie tales actividades. Los costos secundarios o indirectos se asocian con los efectos que, sobre terceras personas o entidades, puede implicar conservar un bien cultural. Estos agentes no se relacionan directamente con el bien patrimonial pero su conservación implica ciertos costos para ellos (por ejemplo, inmuebles privados afectados por normas restrictivas de construcción por encontrarse en las inmediaciones de un sitio de alto valor cultural).

c) Gastos y beneficios en los Sitios de Patrimonio Mundial

A efectos ilustrativos, resulta interesante repasar el listado de tipos de gastos y beneficios que se consideran en sitios reconocidos en el listado de Patrimonio Mundial de la UNESCO (ICOMOS, 1993:31-34). La Tabla 13 se ha elaborado en base a los datos de esa fuente.

GASTOS		BENEFICIOS	
Tipo	Observaciones	Tipo	Observaciones
Salarios y beneficios sociales del personal		Fondos públicos	Subsidios
Pago de servicios	Agua, electricidad, gas, teléfonos, etc.	Préstamos	Privados o públicos
Seguros	Accidentes, acciones legales, robos, daños a la propiedad	Donaciones	
Compra, service y mantenimiento	Equipamiento destinado al usuario	Cuotas de miembros	Asociaciones
Construcción, mantenimiento y preservación	Bienes inmuebles	Intereses	Dinero en el sistema financiero
Mantenimiento instalaciones relativas a la seguridad	Ascensores, instalaciones contra incendio, etc.	Alquileres, concesiones	Servicios de gastronomía, de ventas a visitantes, de tierra agrícola, etc.
Entrenamiento y capacitación del personal		Alquileres	Recepciones, festivales, etc.
Servicios de publicidad y folleteria		Servicios contractuales	Ej.: impresiones y reimpressiones de publicaciones, servicios técnicos, etc.
Servicios de consultoría		Licencias y royalties	Ej.: réplicas auténticas de mobiliario, joyas, etc.
Compre de productos destinados a la venta		Ventas de artículos	Gastronomía, souvenirs, etc.
Hospitalidad	Visitantes importantes, reuniones de staff, etc.	Tasas sobre bienes y servicios provistos en el sitio	Eventualmente derivadas al sector público

Tabla 13: Patrimonio mundial: gastos y beneficios.

Todas las erogaciones, más allá de cumplir con el objetivo primario de ofrecer el sitio a los visitantes en un marco de conservación de los bienes, apuntan al concepto de "satisfacción del cliente", en el que pueden distinguirse dos aspectos:

a) Comodidades: detalles adicionales que dan al visitante sensación de confort y placer. Se trata de resolver problemas con "estilo": ello se ve reflejado en detalles de diseño como la gráfica de

la señalización, la selección de elementos vegetales, el trazado de los senderos, la ubicación de luminarias y bancos, la disposición del estacionamiento. Los técnicos de cada especialidad deben equilibrar las posibilidades de gozar del sitio histórico en cuestión, de "recapturar" lo que ya no existe (a través de mostrar en forma amena los resultados de los estudios arqueológicos y de investigación), todo ello conviviendo con "intrusiones" contemporáneas (señalización, bancos, bebederos, elementos vegetales actuales, etc.).

b) Servicios: anticipan las necesidades obvias y las mínimas expectativas de los visitantes (ICOMOS, 1993:59-68). Deben prever:

- Diferentes categorías de alojamiento (hoteles, casa de huéspedes, pensiones, campings) (no necesariamente en el sitio).
- Agua potable.
- Baños.
- Servicio de alimentación.
- Teléfonos públicos.
- Servicio médico de emergencia.
- Receptáculos para residuos.
- Remoción y disposición de residuos
- Venta de productos.
- Venta de tickets.
- Disposiciones acerca de fotografía y filmación.
- Elementos de apoyo para la interpretación del sitio y la visita educativa (recepción, orientación, material impreso, exhibiciones, video, films, luz y sonido, etc.)
- Accesos y comodidades para discapacitados.
- Señalización de emergencia.

5.8.3. Métodos de evaluación de proyectos aplicados a la conservación

Los métodos utilizados en la evaluación de los proyectos de inversión en conservación poseen una característica común, se basan en la estimación de beneficios y costos asociados con la inversión. La respuesta a la pregunta ¿costos y beneficios, de quiénes? constituye una de las principales diferencias entre los distintos métodos.

El análisis financiero (A.F.) tiene en cuenta las implicancias financieras del proyecto en conservación sobre el productor o inversor del mismo. Ésto significa que considera los costos que el inversor debe desembolsar exclusivamente y los ingresos que al mismo le implica tal inversión. El análisis financiero que analiza las implicancias financieras de un proyecto sobre el productor y el consumidor del mismo se denomina análisis financiero social (A.F.S.).

El análisis costo ingreso (A.C.I.) considera las implicaciones financieras de un proyecto en conservación llevado a cabo por el sector público. Computa los impuestos que se deben recaudar para financiar los costos de la conservación del patrimonio cultural y los ingresos fiscales que pueden obtenerse como consecuencia de tales desembolsos. El A.C.I. propiamente dicho considera los efectos sobre las finanzas del nivel de gobierno que ha decidido invertir en conservación. Por su parte, el análisis costo ingreso social (A.C.I.S.) computa los efectos sobre las cuentas fiscales de todos los niveles de gobierno, el municipal o local, el provincial o estadual y el nacional o federal, independientemente de cual sea el nivel de gobierno que ha decidido encarar el proyecto. El efecto final sobre las finanzas del sector público en general puede ser muy diferente al considerar al conjunto de todos los niveles de gobierno en lugar de uno. El ACIS debe investigar en primer lugar todos los beneficios generados por el proyecto, considerados en todas sus dimensiones económicas. Luego, sistematizar las estadísticas necesarias para la evaluación del proyecto, incluyendo el flujo de ingresos provenientes de fuentes atribuibles al patrimonio cultural, tanto directas (por ejemplo, derechos de ingreso a la propiedad) como indirectas (por ejemplo, servicios gastronómicos). Finalmente, y a partir de los datos anteriores, realiza una interpretación de los resultados de la evaluación (Lichfield et al., 1993:31).

El análisis costo beneficio (A.C.B.) considera las consecuencias sobre la reasignación de recursos que genera un proyecto de inversión particular. A diferencia del análisis financiero, los costos e ingresos atribuibles al proyecto se estiman a partir de los "precios sociales" o "precios sombra", que pueden coincidir a no con los precios de mercado.

El A.C.B. se basa en tres preguntas: por qué invertir recursos en el proyecto, por qué invertirlos en una forma particular y por qué llevar a cabo el proyecto en el momento previsto. Sin embargo, cuando es el sector público quien invierte y lleva adelante un proyecto las respuestas a tales preguntas se dificultan: el producto por él generado no se compra ni se vende en el mercado, y por lo tanto no posee un valor de mercado. Además, en la evaluación de los proyectos de inversión el sector público tiene en cuenta los efectos externos de los mismos, considerando los efectos distributivos de los proyectos.

Cuando se incluyen los efectos de otras inversiones que se llevaron a cabo como consecuencia del proyecto en cuestión, además de los efectos del mismo, el análisis se denomina costo beneficio social (A.C.B.S.). En este caso se analizan los efectos generados sobre la dotación de factores y bienes intermedios de los proyectos de inversión privados que se desarrollan gracias a que el sector público emprende un proyecto particular (instalación de negocios, restaurants, mejora de la infraestructura del barrio, etc.).

Por último, el análisis de impacto comunal (A.I.C.) computa todas las implicancias del proyecto sobre todos los sectores de la comunidad que se ven afectados por la presencia del proyecto en conservación. El método surgió a mediados de la década del cincuenta y constituyó un intento por hallar una forma más satisfactoria de evaluar y elegir proyectos de desarrollo urbano y regional alternativos. El método A.C.B. se consideró inapropiado cuando se trataba de hacer planificación urbana y regional, porque consideraba un único sector y no analizaba la interdependencia entre los distintos proyectos. El A.C.B.S. tampoco se consideró suficiente. Este método fue modificado y adoptó el nombre de análisis de balance planificado (A.B.P.). Éste mantuvo los principios teóricos del A.C.B.

El A.B.P. pretendía evaluar no sólo los costos y beneficios per sé, sino también estimar el flujo de costos y beneficios de los efectos, repercusiones o impactos que el proyecto en cuestión generaba sobre todo el sistema urbano y regional, es decir, sobre todos los sectores de su economía. Este método fue readaptado de acuerdo a las circunstancias y denominado A.I.C.

El A.I.C. difiere del A.C.B.S. en un aspecto. El primero considera los efectos que el proyecto generará en el futuro sobre la totalidad de la economía, tanto positivos como negativos. En este último análisis, en cambio, es necesario desagregar todos los sectores relevantes con el objeto de identificar, predecir, valorar y estimar los efectos sobre el bienestar social de la adopción de distintos proyectos o alternativas. A diferencia del A.C.B.S., el método trata de no contabilizar doblemente los efectos.

A manera de síntesis comparativa, puede afirmarse que el A.F. y el A.C.B. consideran los efectos del proyecto sobre la economía de un sector particular de la comunidad, el que está directamente relacionado con la ejecución del proyecto, es decir, los promotores o productores del mismo. Los métodos A.F.S., A.C.B.S. y A.I.C. consideran los efectos del proyecto sobre la economía tanto de los productores o promotores del mismo como de los consumidores. Más aún, el método A.I.C. tiene en cuenta a todos los sectores comunitarios involucrados.

Por su parte, los métodos A.F. y A.F.S. registran los costos y beneficios directos generados por el proyecto, mientras que los A.C.I., A.C.B., A.C.B.S. y A.I.C. computan tanto los beneficios y costos directos como indirectos, aún cuando los últimos no puedan ser medidos en términos monetarios. El A.F. y el A.F.S. consideran los efectos del proyecto en conservación en el sitio donde el mismo se produce y ejecuta. Los restantes métodos, al involucrar a otros sectores más allá de los promotores o productores y consumidores directos, consideran implícitamente los efectos del proyecto en los sitios donde los otros sectores se encuentren.

A continuación se describirá con mayor detalle el análisis financiero, que es el que luego se aplicará al caso piloto en estudio.

5.8.4. Análisis financiero

El análisis financiero se basa en el método del valor presente neto de un proyecto de inversión, en el que la tasa de descuento es la tasa de interés de mercado. Este análisis computa exclusivamente los ingresos esperados y costos desembolsados por el inversor, productor o promotor del proyecto en cada momento del tiempo. En base a ellos se estima el flujo de fondos a lo largo del periodo de vida del proyecto y se calcula el valor actual de los mismos. Si el valor

presente neto del proyecto es positivo el mismo se lleva a cabo, caso contrario se descarta.

El valor presente neto (V.P.N.) de una inversión se define como:

$$\text{V.P.N.} = -I_0 + \sum_t B_t \cdot 1 / (1+r)^t$$

Donde

$$B_t = I_t - C_t$$

I_0 : monto de la inversión desembolsado en el momento inicial

B_t : beneficios netos en el momento t

I_t : ingresos en el momento t

C_t : costos en el momento t

$1 / (1+r)$: factor de descuento

r: tasa de interés de mercado.

Una alternativa al valor presente neto es el método de la tasa interna de retorno (T.I.R.). La T.I.R. de un proyecto se define como la tasa que hace nulo el valor presente neto del mismo. Si la tasa interna de retorno del proyecto es mayor que la tasa de interés de mercado se lleva a cabo el proyecto, caso contrario se descarta.

El A.F. estima los ingresos y costos involucrados en el proyecto a partir de los precios de mercado tal como los abona el productor o inversor. Esta aclaración es importante ya que constituye la esencia de la diferencia con el método de análisis denominado A.C.B.

El A.F., al considerar exclusivamente los beneficios netos apropiados por el inversor o productor, puede llevar a rechazar los proyectos relacionados con la conservación de sitios y edificios históricos. Es posible que el inversor privado obtenga mayores beneficios netos demoliendo el edificio histórico para aprovechar, por ejemplo, si la normativa lo permite, la posibilidad de un uso mayor del suelo, obteniendo una rentabilidad mayor de la inversión.

Por su parte, el A.F.S. computa, además de los beneficios netos obtenidos por el productor, los beneficios obtenidos por los consumidores directos ligados al proyecto relacionado con la conservación del patrimonio cultural. En este caso los beneficios netos aumentan al igual que su valor actual. Así se incrementan las posibilidades de no rechazar el proyecto de inversión. Los beneficios netos de los consumidores, definidos como excedente neto del consumidor, se estiman a partir de la demanda; por tal motivo es importante en primer lugar estimar la demanda del bien o servicio que se pretende prestar y para lo cual se realiza la inversión.

5.8.5. Aproximación a la evaluación del proyecto de inversión

Una primera aproximación a la evaluación del proyecto de inversión asociado a la apertura al turismo de la estancia Luis Chico se realizará en base al método del valor presente neto (V.P.N.). Recordemos que este método se limita a evaluar los beneficios para un inversor privado. Pensamos que es útil para el tema de la conservación del patrimonio rural (gran parte de las estancias bonaerenses son propiedad de descendientes de los dueños originales, es decir, de quienes crearon el patrimonio edilicio y paisajístico que hoy se pretende conservar). En una etapa más avanzada, deberían aplicarse algunos de los otros métodos nombrados para medir el beneficio de los consumidores, así como para evaluar los impactos indirectos en el resto de los actores comunitarios. En el V.P.N., los datos necesarios a los efectos de realizar la estimación de ingresos y costos comprenden los aspectos que se describirán a continuación. Se deben establecer una serie de supuestos e hipótesis, a los efectos de poder proceder al cálculo de costos y de beneficios.

5.8.5.1. Supuestos e hipótesis

Determinación de la duración del proyecto

Es el período durante el cual se considerará el flujo de ingresos y costos. En este caso se ha establecido en 50 años. Este lapso se relaciona en primer lugar con los objetivos del proyecto (conservar un bien patrimonial - que ya cuenta con una antigüedad aproximada de 80 -100 años en sus distintos componentes- de manera sustentable, es decir, para disfrute de la generación actual y de las venideras). También debe considerarse, que por la misma naturaleza del emprendimiento, los ingresos por unidad de tiempo no serán cuantiosos, ya que se trata de una explotación no intensiva, donde existe una capacidad de carga (visitantes) que no puede ser superada, y en la que el destino principal de los ingresos es su reinversión en conservación.

Costos

- Costos iniciales: incluyen los costos de reparación y puesta en valor de los edificios y del parque (materiales, mano de obra, herramientas y equipos, etc.), según un cronograma que contempla la factibilidad de desembolso de los montos involucrados, y que corresponde a la posibilidad de habilitación parcial y sucesiva de las instalaciones, ampliando con el tiempo la oferta de espacios y de actividades disponibles. Se ha considerado que estos gastos se realizarán en tres etapas de tres años cada una, de modo que en el año 10 el emprendimiento ha concluido todas las obras necesarias para la reparación y puesta en valor de edificios, equipamiento y parque, y para el desarrollo de la totalidad de actividades previstas.
- Costos de mantenimiento: incluye los costos de mantenimiento de edificios, parque y equipamiento necesarios para el desarrollo de las actividades propuestas. La estimación de este rubro, que implica una actitud predictiva a largo plazo, tiene muchas dificultades, especialmente en contextos económicos inestables como el nuestro. La bibliografía especializada señala que los costos de mantenimiento pueden estimarse en un rango que va del 1 al 3% del costo de construcción (Mascaró, 1983). En este caso se ha utilizado un porcentaje promedio del 2%. Este porcentaje se ha considerado en forma acumulativa, de acuerdo al costo de construcción de cada año (crecen las superficies a mantener y se adicionan actividades a los espacios).
- Costos de operación: comprende todos los gastos necesarios para el funcionamiento de acuerdo a los usos establecidos, lo que incluye pagos de salarios, materias primas, mantenimiento y amortización de herramientas y equipos, impuestos, servicios, etc. Se presentan dificultades semejantes a las enunciadas para los costos de mantenimiento, por lo que se han considerado las siguientes hipótesis:
 - . Personal: 5 personas permanentes (personal no calificado), con un salario mensual de \$ 400.
 - . Gasto energético: \$ 30 per cápita anual.
 - . Costos de alimentación: \$ 7,50 por persona (día de campo, que incluye almuerzo y merienda) y \$ 15 (pensión completa).
 Se han considerado dos opciones (baja y alta), en relación al número optimista y pesimista de visitantes previsto.

TIPO DE INTERVENCIÓN			INVERSIONES A REALIZAR																	
Sector	Edificio	Designación	ETAPA 1			ETAPA 2			ETAPA 3											
			Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10								
E D I F I C I O S	S1	1.1	52204.17																	
	S1	1.2	3315.13										124444.78							
	S2	2.1		42977.47			56007.82													
	S2	2.2		47838.70			33459.49													
	S2	2.3		23497.65									6397.88							
	S2	2.4		13087.62									9475.20							
	S2	2.5		9025.09									6534.00							
	S2	2.6		9040.01									6544.80							
	S2	2.7		100.00																
	S2	2.8		3486.85																
	S3	3.1				67635.86				114990.13										
	S3	3.2				6249.91														
	S3	3.3				1968.12														
	S3	3.4				8412.08								3924.00						
	S3	3.5				14912.10								5138.44						
	S3	3.6				3151.53														
	S3	3.7				4517.26								2590.48						
	S3	3.8				42945.81														31987.82
	S4	4.1																		67951.06
	Mantenimiento				1110.39	4091.45	7087.31	8876.65	8876.65	11176.45	11755.49	14477.45	16476.22							
Equipamiento				6000.00		6000.00		9000.00												6000.00
Infraestructura de servicios			4500.00		2500.00		2000.00													6000.00
Costos de operación	Baja		0.00	37700.00	37700.00	37700.00	37700.00	37700.00	76580.00	76580.00	76580.00	76580.00								
	Alta		0.00	49400.00	49400.00	49400.00	49400.00	49400.00	127160.00	127160.00	127160.00	127160.00								
Subtotal			60019.30	193863.76	194084.12	140254.62	48578.65	170566.79	116708.33	224433.20	190996.32	105056.22								
			60019.30	205563.76	205784.12	151954.62	60278.65	182266.79	167288.33	275013.20	241576.32	156636.22								
E X T	Limpeza		26000.00																	
	Rehabilitación		67246.00																	
	Mantenimiento			17400.00	17400.00	17400.00	17400.00	17400.00	17400.00	17400.00	17400.00	17400.00								
Subtotal			93246.00	17400.00	17400.00	17400.00	17400.00	17400.00	17400.00	17400.00	17400.00	17400.00								
TOTAL			153259.30	211263.76	211484.12	157854.62	65976.65	187966.79	134108.33	241833.20	208396.32	122456.22								
			153259.30	222963.76	223164.12	189354.62	77676.65	199866.79	164688.33	292413.20	258976.32	173036.22								

Tabla 14: Cronograma de inversiones.

- Costos de equipamiento: comprende muebles, vajilla y otros elementos necesarios para la atención del público y para el desarrollo de propuestas de uso (museo, sala de interpretación, práctica de actividades varias, etc.). Se han considerado sumas fijas en los primeros años (coincidentes con las etapas previstas), que se incrementan en el momento de incorporar el alojamiento, y luego se repiten cada diez años, de acuerdo al período de amortización generalmente aceptado para estos bienes (máximo 15 años) (Fernández Pirla, 1985).
- Costos de infraestructura: aunque existen parcialmente redes de electricidad y agua, se deberán efectuar tendidos adicionales para servir a la totalidad de los edificios que lo requieran. A los efectos del cálculo, se ha considerado que los edificios involucrados se encuentran diseminados en un área de unas 20 has., de las cuales aproximadamente la mitad corresponden al parque diseñado. Se ha estimado un costo global de redes de \$450/ha, a partir de la adaptación y actualización de valores disponibles en la bibliografía especializada (Mascaró, 1983). La instalación de gas y desagües cloacales, como en la mayoría de las áreas rurales, es de resolución local (gas envasado y pozos absorbentes respectivamente, no por red). Estos gastos se han distribuido en el tiempo, el primer desembolso relacionado con las intervenciones en el parque, los dos siguientes coincidentes con el avance de las obras y apertura de nuevos espacios al público.

La Tabla 14 resume el cronograma de inversiones.

Ingresos

- En esta primera aproximación se considerarán sólo los ingresos provenientes del derecho de entrada. En el caso del día de visita sin pernocte, el precio incluye almuerzo, merienda y la totalidad de actividades ofrecidas. El precio de la opción con pernocte y alojamiento comprende pensión completa, además de la participación en las actividades citadas. Debe recordarse que aparte podrá haber otros beneficios indirectos, como los obtenidos por la venta de artesanías, productos del lugar, servicio de bar, etc.
- Hipótesis de máxima: se estima que visitan el sitio, en forma diaria, la mayor cantidad de personas posibles (cantidad límite determinada por parámetros de sustentabilidad). Esta cifra se multiplica por la cantidad de días mensuales y número de meses en los que se realizarán visitas, de modo de contar con una estimación anual. Por último, se introduce el precio estimado por aplicación del modelo de precios hedónicos (ver punto 3.6).
- Hipótesis alternativa: visitan el sitio una cantidad de personas menor a la determinada por su capacidad de carga, debido a la competencia de estancias u otros atractivos recreativos o turísticos en la zona de influencia de Luis Chico. Luego se procede como en el caso anterior.
- Ambas hipótesis pueden ser aplicadas a visitas con y sin pernocte. Analizaremos a continuación las dos opciones.

a) Precio del día de campo

- Número de visitantes/año (optimista): se ha establecido un número de visitantes/día, que en ningún caso supera el límite de sustentabilidad fijado para el área más frágil (el parque, de 10 has.), y que se ha establecido en 4/5 personas/ha. En esta cifra no está sólo contemplado el daño antrópico sobre el patrimonio natural y cultural, sino la necesidad de preservar el ambiente rural en todos sus aspectos (aislamiento, ausencia de ruidos, contacto con la naturaleza, etc.). También se ha contemplado que la afluencia de visitantes varía en forma estacional, y que es de esperar que el establecimiento funcione para la atención de público sólo algunos días a la semana, y que permanezca cerrado unas 6 semanas por año para tareas de mantenimiento intensivo. Por lo tanto la hipótesis de máxima se ha elaborado en base a los siguientes datos:

Verano:	12 semanas x 4 días x 30 personas:	1440 personas/año
Otoño:	12 semanas x 3 días x 20 personas:	720 personas/año
Invierno:	12 semanas x 2 días x 10 personas:	240 personas/año
Primavera:	12 semanas x 3 días x 20 personas:	720 personas/año
Total:		3120 personas/año

- Número de visitantes/año (pesimista): se ha considerado el 50% de la cifra anterior: 1560 personas/año.
- Los precios máximo y mínimo se han establecido según el modelo de precios hedónicos (ver 3.6., Tabla 3).

Precio mínimo: \$ 50,20; se adopta \$ 50.

Precio máximo (precio mínimo + incrementos por atributos): \$ 97,52 (se adopta \$ 100), que surge de la sumatoria de:

Precio mínimo:	50,20
Piscina:	20,30
Actividades hípcas:	10,03
Avistaje de aves:	17,02

Valor cultural: 19,44 (el valor cultural se ha establecido en 2, por lo que $9,72 \times 2 = 19,44$. Lo que aquí se ha dado en llamar "valor cultural" se encuentra reducido en el caso en estudio, en gran parte por el desmembramiento y consiguiente desaparición de la gran dotación escultórica del parque, que era su característica distintiva en este aspecto).

b) Precio del alojamiento

- Número de habitaciones dobles/ año (optimista): el número de habitaciones se ha fijado en 6 (de acuerdo al diseño actual del pabellón de peones, y previendo las superficies necesarias para la instalación de baño privado). De acuerdo a ello, el número de habitaciones ocupadas sería:

Verano:	12 semanas x 4 días x 6 habitaciones:	288 habitaciones/ año
Otoño:	12 semanas x 3 días x 6 habitaciones:	216 habitaciones/ año
Invierno:	12 semanas x 2 días x 6 habitaciones:	144 habitaciones/ año
Primavera:	12 semanas x 3 días x 6 habitaciones:	216 habitaciones/ año
Total:		864 habitaciones/año (1728 pers.)

- Número de habitaciones dobles/año (pesimista): se ha considerado el 50% de la cifra anterior: 431 habitaciones/año.

- Los precios máximo y mínimo se han establecido según el modelo de precios hedónicos (ver 3.6, Tabla 4).

Precio mínimo: \$ 92,68; se adopta \$ 90.

Precio máximo por persona en habitación doble: \$ 152, que surge de considerar:

Piscina:	63,83
Avistaje de aves:	36,58
Número de habitaciones:	22,98 (3,83 x 6 habitaciones)
Valor cultural:	29,08 (el valor cultural se ha establecido en 2, por lo que $14,54 \times 2 = 29,08$).

c) Determinación de una tasa de interés (costo del capital): se pueden considerar dos hipótesis:

- Tasa de interés libre de riesgo: 5%
- Tasa de descuento prima riesgo (asociada a una actividad de riesgo similar): 15%.

De acuerdo al listado anterior, es posible resumir los supuestos en las Tablas 15a y b

ITEM	VALOR	OBSERVACIONES
Duración del proyecto	50 años	
Precio máximo	\$ 64	Atributos: piscina + + hípcas + avistaje + valor cultural (2)
Precio mínimo	\$ 50	
Visitantes/año (optimista)	3120 personas	
Visitantes/año (pesimista)	1560 personas	
Tasa de interés	5 y 15%	

Tabla 15a: Precios por día de campo.

ITEM	VALOR	OBSERVACIONES
Duración del proyecto	50 años	
Precio máximo	\$ 152	Precio mínimo + piscina + No. de habit. + avistaje + valor cultural (2)
Precio mínimo	\$ 90	
Habitaciones/año (optimista)	864 habitaciones -Corresponden a 1728 personas-	
Habitaciones/año (pesimista)	431 habitaciones -Corresponden a 864 personas-	
Tasa de interés	5 y 15%	

Tabla 15b: Precios por alojamiento.

5.8.5.2. Resultados obtenidos: análisis financiero (VAN y TIR)

La Tabla 12 muestra los resultados del método de análisis financiero aplicados al proyecto de inversión Estancia Luis Chico. Este método se basa fundamentalmente en la estimación del valor actual del flujo de beneficios netos obtenido por el productor o ejecutor del proyecto.

El V.A.N. (Valor Actual Neto) se estimó bajo diferentes escenarios o casos que parten de supuestos bien diferenciados. Estos se muestran en la Tabla mencionada, de manera descendente, siendo el caso 1 el de mayor V.A.N., llegando hasta el caso 16 (menor V.A.N.).

Las inversiones necesarias para la puesta en marcha del proyecto se modelaron de dos formas alternativas:

- Inversiones por etapas: a realizarse entre el Año 0 y Año 8, lo cual supone que a partir del Año 1 se obtienen ingresos por visita diaria a la estancia, y a partir del Año 6, por alojamiento.
- Inversión total inicial de \$820.660: a realizarse en el Año 0, lo cual supone que a partir del Año 1 se obtienen ingresos por visita diaria a la estancia y por alojamiento.

Por su parte, la demanda o la cantidad de visitantes y huéspedes se modeló de dos formas:

- Demanda alta o máxima: visitantes 3.210 y huéspedes 1728
- Demanda baja o mínima: visitantes 1.560 y huéspedes 864

Los precios de los respectivos servicios se modelaron de dos formas alternativas:

- Precios máximos: visita diaria \$ 64 y alojamiento \$152
- Precio mínimo: visita diaria \$50 y alojamiento \$90

La tasa de interés utilizada para obtener el factor de descuento también se modeló de dos formas alternativas:

- Tasa de interés mínimo riesgo: 5%
- Tasa de interés o rendimiento de inversión de riesgo similar: 15%

En la Tabla 16 puede verse que 9 de los 16 escenarios o casos el V.A.N. es positivo. En casi todos el supuesto de demanda alta y precios máximos prevalece. Estos constituyen los escenarios más optimistas respecto al comportamiento de las principales variables.

CASO	Inversión	Demanda	Precio	I(%)	VAN (\$)
1	Etapas	Máxima	Máximo	5	3,936,047
2	Inicial	Máxima	Máximo	5	3,859,631
3	Etapas	Máxima	Mínimo	5	1,646,604
4	Inicial	Máxima	Mínimo	5	1,106,345
5	Etapas	Mínima	Máximo	5	1,039,497
6	Etapas	Máxima	Máximo	15	802,510
7	Inicial	Mínima	Máximo	5	562,830
8	Inicial	Máxima	Máximo	15	559,195
9	Etapas	Máxima	Mínimo	15	157,135
10	Etapas	Mínima	Máximo	15	-90,399
11	Etapas	Mínima	Mínimo	5	-105,224
12	Etapas	Mínima	Mínimo	15	-413,086
13	Inicial	Máxima	Mínimo	15	-445,317
14	Inicial	Mínima	Máximo	15	-643,614
15	Inicial	Mínima	Mínimo	5	-813,813
16	Inicial	Mínima	Mínimo	15	-1,145,870

Tabla 16: Valor Actual Neto. Casos Alternativos.

Al analizar particularmente cada uno de ellos se tiene que el mayor V.A.N. corresponde al escenario o caso 1 donde las inversiones se realizan por etapas y tanto la demanda como los precios se suponen máximos. En este caso el V.A.N. asciende a \$ 3.936.047 (suponiendo una tasa de interés del 5% anual). Si la tasa para el descuento se eleva al 15% anual, el V.A.N. se reduce a \$ 802.510 (Caso 6).

El segundo caso que mayor V.A.N. arroja como resultado corresponde a una inversión inicial en el Año 0, lo cual indica una apertura inmediata de la estancia tanto para la visita diaria como para el alojamiento de huéspedes y precios y demanda máxima. En este caso el V.A.N. asciende a \$ 3.854.631. Los casos 3 y 4 suponen precios mínimos, aunque siempre con una demanda alta. En estos dos escenarios los respectivos V.A.N. se reducen a \$ 1.646.604 y \$ 1.106.345 suponiendo inversión por etapas e inicial, respectivamente, y tasa de interés del 5% anual. A partir del escenario 10, el V.A.N. es negativo y, en general es mejor cuando se mantiene el supuesto de inversión por etapas. Los peores escenarios, es decir los que menores V.A.N. arrojan, coinciden con el supuesto de inversión inicial con la apertura de la estancia a todos los servicios desde el Año 1.

En particular puede apreciarse en la Tabla que el peor de los casos presenta un V.A.N. negativo de \$1.145.870 y coincide con los supuestos de inversión inicial y demanda y precios mínimos, además de una tasa de interés para el descuento del 15%. Éste es el escenario más pesimista seguido por aquél donde la tasa de interés desciende al 5%. Siempre manteniendo los otros tres supuestos. En este último caso el V.A.N. mejora a \$- 813.813.

La otra metodología de evaluación de proyectos de inversión dentro del análisis financiero es el análisis de la T.I.R. (tasa interna de retorno). La T.I.R. se define como aquella tasa de interés que utilizada a los efectos de calcular el factor de descuento, arroja como resultado un V.A.N. nulo. Una vez calculada, se procede a comparar la T.I.R. con una tasa de rendimiento de una inversión alternativa de riesgo similar. Así, siempre que la T.I.R. sea superior, se recomienda llevar adelante el proyecto de inversión, ya que significa que el rendimiento del proyecto es mayor al otro. En el caso contrario, la recomendación es no realizar el proyecto. En este método la tasa elegida como referencia que refleje el rendimiento de una inversión alternativa de riesgo similar es de vital importancia, ya que la decisión se toma al comparar la T.I.R. con esa tasa. En esta evaluación no se estimó la misma, ya que ello requiere un estudio y un análisis más profundo. Sin embargo, sí es posible considerar una tasa del 5% anual como referencia, ya que la misma coincide con la inversión alternativa de un plazo fijo en dólares.

La T.I.R. no fue posible obtenerla en 1 de los 8 casos, particularmente cuando se mantienen los supuestos de precios y demanda mínimos, e inversión inicial. En este caso se intercalan periodos de beneficios netos positivos con negativos, por lo cual hay más de una T.I.R. Así, resulta conveniente un análisis del V.A.N. Las mayores T.I.R. coinciden, como es lógico, con los dos escenarios basados en los supuestos de demanda y precios máximos. Así, mientras que cuando se supone una inversión inicial concentrada, la T.I.R. asciende al 22%, cuando se supone que las inversiones se realizan por etapas, la T.I.R. se eleva al 38%. En estos casos "optimistas" respecto al comportamiento de la demanda y de los precios, la decisión de llevar adelante o no el proyecto dependerá exclusivamente de la tasa de interés que se tome como referencia y que sea representativa del rendimiento de una inversión alternativa. La recomendación será llevar a cabo el proyecto siempre que la tasa de referencia sea menor a la T.I.R.

En el caso donde se combina precios mínimos y demanda máxima bajo el supuesto de inversión por etapas, la T.I.R. es de 20%, ubicándose en el tercer mejor escenario detrás de los dos más optimistas. Nuevamente se recomendará llevar a cabo el proyecto siempre que la tasa de interés de referencia sea menor al 20%.

El escenario de menor T.I.R. es aquél que supone una inversión por etapas y demanda y precios mínimos. Así, la T.I.R. se reduce al 4%, la cual es inferior a una tasa de interés de muy bajo riesgo como la correspondiente a un plazo fijo U\$S (5%), por lo cual no sería conveniente encarar el proyecto de apertura de la estancia al turismo, ya que sería más redituable dejar los fondos en el plazo fijo.

Caso	Inversión	Demanda	Precio	TIR (%)
1	Etapas	Máxima	Máximo	38
2	Inicial	Máxima	Máximo	22
3	Etapas	Máxima	Mínimo	20
4	Etapas	Mínima	Máximo	13
5	Inicial	Máxima	Mínimo	10
6	Inicial	Mínima	Máximo	7
7	Etapas	Mínima	Mínimo	4
8	Inicial	Mínima	Mínimo	Múltiple

Tabla 17: Tasa Interna de Retorno. Casos Alternativos.

LABORATORIO DE INVESTIGACIONES DEL TERRITORIO Y EL AMBIENTE (LINTA-CIC)					EDIFICIO: Casa principal -planta baja- S1-1			
EVALUACION GLOBAL DE ESTADO E INVERSION EN REHABILITACION					LOCALIDAD: Estancia Luis Chico (Punta Indio)			

N°	RUBRO		COMPUTO		EVALUACION		ESTIMACION DE COSTOS		OBSERVACIONES	
			Unidad	Cantidad (a)	Estado	% Rep. (b)	Costo unitario reposición (c)	Costo total (a x b x c)		
1	Estructura	1.1. Muraria	m2	508.82	B	10	43.00	2187.93		
		1.2. Puntual	Global	17.00	B	10	50.00	85.00		
2	Muros	2.1. Mamposteria	Ext.	m2/m3	248.08	B	10	43.00	1066.74	
			Int.	m2/m3	394.01	B	10	26.00	1024.43	
		2.2. Capas aisladoras		m	217.00	MM	100	35.00	7595.00	
				m2	248.08	M	80	18.00	3972.35	
		2.3. Revoques	Ext.	m2	1036.11	M	80	14.00	11604.43	
			Int.	m2	0.00		0		0.00	
		2.4. Revestimientos	Ext.	m2	142.96	B	20	35.00	1000.86	
			Int.	m2	249.08	MM	100	10.00	2490.80	
		2.5. Pintura	Ext.	m2	893.13	MM	100	4.00	3572.52	
			Int.	m2						
3	Techos	3.1 Estructura	Global					0.00		
		3.2 Cubierta	m2					0.00		
		3.3 Cieloraso	m2	561.75	M	100	25.00	14043.75		
		3.4 Claraboya	Unid.					0.00		
4	Carpinteria	4.1 Puertas	Tipo A	m2	24.84	B	10	265.00	658.26	
			Tipo B	m2	10.35	B	10	265.00	274.28	
			Tipo C	m2	33.60	B	10	265.00	890.40	
		4.2 Ventanas	Tipo A	m2	8.88	B	10	265.00	235.32	
			Tipo B	m2	1.11	B	10	265.00	29.42	
			Tipo C	m2	1.50	B	10	265.00	39.75	
		4.3 Otros						0.00		
5	Pisos	5.1. Tipo A	m2	275.64	M	100	17.00	4685.88		
		5.2. Tipo B	m2	71.05	B	10	35.00	248.68		
		5.3. Tipo C	m2	68.18	B	10	35.00	238.63		
6	Instalaciones	6.1. Sanitonas	m2	397.00	M	80	63.00	20008.80		
		6.2. Electricidad	m2	531.00	MM	100	45.00	23895.00		
		6.3. Gas	m2	397.00	M	80	27.00	8575.20		
		6.4. Pluviales	m					0.00		
7	Otros:						10801.34			
SUBTOTAL								118814.76		

Tabla 11b1: Costos de rehabilitación. Edificio S1-1: Casa principal -planta baja-

LABORATORIO DE INVESTIGACIONES DEL TERRITORIO Y EL AMBIENTE (LINTA-CIC)					EDIFICIO: Casa principal -planta alta- S1-1			
EVALUACION GLOBAL DE ESTADO E INVERSION EN REHABILITACION					LOCALIDAD: Estancia Luis Chico (Punta Indio)			

N°	RUBRO		COMPUTO		EVALUACION		ESTIMACION DE COSTOS		OBSERVACIONES		
			Unidad	Cantidad (a)	Estado	% Rep. (b)	Costo unitario reposición (c)	Costo total (a x b x c)			
1	Estructura	1.1. Muraria	m2	445.81	B	10	43.00	1916.88			
		1.2. Puntual	Global	25.00	B	20	120.00	600.00			
2	Muros	2.1. Mamposteria	Ext.	m2/m3	447.44	B	0	43.00	0.00		
			Int.	m2/m3	368.30	B	10	26.00	957.58		
		2.2. Capas aisladoras		m	0.00		0	35.00	0.00		
				m2	447.44	B	30	18.00	2416.18		
		2.4. Revestimientos	Ext.	m2	1130.68	B	30	14.00	4748.86		
			Int.	m2	86.48	R	40	35.00	1210.72		
		2.5. Pintura	Ext.	m2	447.44	MM	100	10.00	4474.40		
			Int.	m2	1044.20	MM	100	4.00	4176.80		
		3	Techos	3.1 Estructura	Global					0.00	
				3.2 Cubierta	m2	705.06	R	40	55.00	15511.32	
3.3 Cieloraso	m2			597.01	B	20	25.00	2985.05			
3.4 Claraboya	Unid.			10.00		0		0.00			
4	Carpinteria	4.1 Puertas	Tipo A	m2	26.35	B	5	265.00	349.16		
			Tipo B	m2	21.00	B	5	265.00	278.25		
			Tipo C	m2	8.00	B	5	265.00	106.00		
		4.2 Ventanas	Tipo A	m2	23.84	B	5	265.00	315.87		
			Tipo B	m2	6.27	B	5	265.00	83.07		
			Tipo C	m2				265.00	0.00		
		4.3 Otros						0.00			
5	Pisos	5.1. Tipo A	m2	323.94	B	10	25.00	809.85			
		5.2. Tipo B	m2	21.73	B	20	35.00	152.11			
		5.3. Tipo C	m2	251.28	B	20	40.00	2010.24			
6	Instalaciones	6.1. Sanitonas	m2	343.38	R	60	63.00	12979.76			
		6.2. Electricidad	m2	496.88	B	30	45.00	6705.32			
		6.3. Gas	m2	343.38	R	50	27.00	4635.63			
		6.4. Pluviales	m	185.00	R	40	30.00	2220.00			
7	Otros:						6964.31				
SUBTOTAL								76607.46			

TOTAL edificio S1-1. Casa principal: planta baja y planta alta

195422.22

Tabla 11b2: Costos de rehabilitación. Edificio S1-1: Casa principal -planta alta-

LABORATORIO DE INVESTIGACIONES DEL TERRITORIO Y EL AMBIENTE (LINTA-CIC)		EDIFICIO: Galpón de máquinas S2-	
EVALUACION GLOBAL DE ESTADO E INVERSION EN REHABILITACION		LOCALIDAD: Estancia Luis Chico (Punta Indio)	

N°	RUBRO		COMPUTO		EVALUACION		ESTIMACION DE COSTOS		OBSERVACIONES		
			Unidad	Cantidad (a)	Estado	% Rep. (b)	Costo unitario reposición (c)	Costo total (a x b x c)			
1	Estructura	1.1 Murana	m2	578.90	B	10	43.00	2489.27			
		1.2 Puntual	Unid.	6.00	MB	0	50.00	0.00	5 columnas enanas		
2	Muros	2.1. Mampostería	Ext.	m2/m3	307.74	B	10	43.00	1323.28		
			Int.	m2/m3	263.93	B	10	26.00	686.22		
		2.2. Capas aisladoras	m	152.80	MM	100	35.00	5348.00			
			2.3. Revoques	Ext.	m2	247.71	B	20	18.00	891.76	
		2.4. Revestimientos	Int.	m2	922.15	R	50	14.00	6455.06		
			Ext.	m2	0.00				0.00	adorno en la: 31.62 m	
		2.5. Pintura	Int.	m2	0.00			35.00	0.00		
			Ext.	m2	247.71	MM	100	10.00	2477.10		
				Int.	m2	922.15	MM	100	4.00	3688.62	
		3	Techos	3.1 Estructura	Global					0.00	
3.2 Cubierta	m2			502.58	R	40	67.00	16149.14			
3.3 Cieloraso	m2			0.00			25.00	0.00			
3.4 Claraboya	Unid.			0.00				0.00			
4	Carpintería	4.1. Puertas	Tipo A	m2	25.08	R	60	265.00	3987.72		
			Tipo B	m2	5.68	R	60	265.00	902.48		
			Tipo C	m2	2.86	R	60	265.00	454.74		
			Tipo D	m2	3.30	R	60	265.00	524.70		
			Tipo E	m2	1.98	R	60	265.00	314.82		
			Tipo F	m2	2.66	R	60	265.00	454.74		
			Tipo G	m2	6.60	R	60	265.00	1049.40		
			Tipo H	m2	7.04	R	60	265.00	1119.36		
			Tipo I	m2	3.08	R	60	265.00	489.72		
			4.2. Ventanas	Tipo A	m2	24.20	R	60	265.00	3847.80	
		Tipo B		m2	1.32	R	60	265.00	209.88		
		4.3. Otros							0.00		
		5	Pisos	5.1. Tipo A	m2	210.00	MM	100	9.00	1890.00	
5.2. Tipo B	m2			210.00	R	50	35.00	3675.00			
5.2. Tipo C	m2			96.00	B	20	55.00	1056.00			
5.3. Tipo D	m2			75.00	R	40	17.00	510.00			
6	Instalaciones	6.1. Sanitarias	m2	420.00	M	70	63.00	18522.00			
		6.2. Electricidad	m2	420.00	M	80	45	15120.00			
		6.3. Gas	m2	420.00	M	70	27	7938.00			
		6.4. Pluviales	m	47.00	M	70	30	987.00			
7	Otros:							9076.73			
SUBTOTAL								100900.03			

Tabla 11c: Costos de rehabilitación. Edificio S2-1: Galpón de máquinas.

LABORATORIO DE INVESTIGACIONES DEL TERRITORIO Y EL AMBIENTE (LINTA-CIC)		EDIFICIO: Caballeriza S2-2	
EVALUACION GLOBAL DE ESTADO E INVERSION EN REHABILITACION		LOCALIDAD: Estancia Luis Chico (Punta Indio)	

N°	RUBRO		COMPUTO		EVALUACION		ESTIMACION DE COSTOS		OBSERVACIONES		
			Unidad	Cantidad (a)	Estado	% Rep. (b)	Costo unitario reposición (c)	Costo total (a x b x c)			
1	Estructura	1.1. Muraria	m2					0.00			
		1.2. Puntual	Global	16.00	B	10	100.00	160.00			
2	Muros	2.1. Mampostería	Ext.	m2	208.58	B	10	43.00	896.89		
			Int.	m2	248.64	B	10	26.00	646.46		
		2.2. Capas aisladoras	m	115.66	MM	100	35.00	4048.10			
			2.3. Revoques	Ext.	m2	111.68	B	20	18.00	402.05	
		2.4. Revestimientos	Int.	m2	671.25	R	40	14.00	3759.00		
			Ext.	m2	0.00				0.00		
		2.5. Pintura	Int.	m2	0.00			35.00	0.00		
			Ext.	m2	111.68	MM	100	10.00	1116.80		
				Int.	m2	671.24	MM	100	4.00	2684.96	
		3	Techos	3.1 Estructura	Global	1.00				0.00	
3.2 Cubierta	m2			459.20	R	50	67.00	15383.13			
3.3 Cieloraso	m2			0.00				0.00			
3.4 Claraboya	Unid.			0.00				0.00			
4	Carpintería	4.1. Puertas	Tipo A	m2	13.52	M	80	265.00	2866.24		
			Tipo B	m2	16.32	M	75	265.00	3243.60		
			Tipo C	m2	4.00	MM	100	265.00	1060.00		
			Tipo D	m2	12.48	M	70	265.00	2315.04		
			4.2. Ventanas	Tipo A	m2	51.68	M	90	265.00	12325.68	
				Tipo B	m2	3.78	M	80	265.00	801.36	
				Tipo C	m2	4.62	M	80	265.00	979.44	
		4.3. Otros	Tipo D	m2	0.60	M	80	265.00	127.20		
									0.00		
		5	Pisos	5.1. Tipo A	m2	284.40	R	50	9.00	1279.60	
5.2. Tipo B	m2			87.00	B	10	17.00	147.90			
5.3. Tipo C	m2			96.00	R	40	55.00	2112.00			
5.3. Tipo D	m2			60.80	R	40	17.00	413.44			
6	Instalaciones	6.1. Sanitarias	m2	312.00	M	70	36.00	7962.40			
		6.2. Electricidad	m2	312.00	MM	100	45.00	14040.00			
		6.3. Gas	m2	312.00	MM	100	18.00	5616.00			
		6.4. Pluviales	m					0.00			
7	Otros:	Tanque de agua	Global	1.00	MM	100	450	450.00			
SUBTOTAL								8092.21			
								91126.36			

Tabla 11d: Costos de rehabilitación. Edificio S2-2: Caballeriza

LABORATORIO DE INVESTIGACIONES DEL TERRITORIO Y EL AMBIENTE (LINTA-CIC)					EDIFICIO: Peabellón peones S3-1			
EVALUACION GLOBAL DE ESTADO E INVERSION EN REHABILITACION					LOCALIDAD: Estancia Luis Chica (Punta Indio)			

N°	RUBRO		COMPUTO		EVALUACION		ESTIMACION DE COSTOS		OBSERVACIONES	
			Unidad	Cantidad (a)	Estado	% Rep. (b)	Costo unitario reposición (c)	Costo total (a x b x c)		
1	Estructura	1.1. Muraría	m2	516.93	B	10	43.00	2222.80		
		1.2. Puntual	Global	11.00	M	90	50.00	495.00		
2	Muros	2.1. Mampostería	Ext.	m2/m3	634.95	B	30	43.00	8190.66	
			Int.	m2/m3	731.07	B	30	26.00	5702.35	
		2.2. Capas aisladoras		m	259.15	M	80	35.00	7256.20	
			2.3. Revoques	Ext.	m2	634.95	M	80	18.00	9143.28
		Int.		m2	2031.39	B	30	14.00	8531.84	
		2.4. Revestimientos	Ext.	m2			0		0.00	
			Int.	m2	104.20	MM	100	35.00	3647.00	
		2.5. Pintura	Ext.	m2	634.95	MM	100	10.00	6349.50	
Int.	m2		1927.19	MM	100	4.00	7708.76			
3	Techos	3.1 Estructura	Global					0.00		
		3.2 Cubierta	m2	630.38	R	50	40.00	12607.60	100% Galería	
		3.3 Cieloraso	m2	630.00	B	30	25.00	4725.00	limpieza general	
		3.4 Claraboya	Unid.	1.00	M	100	35.00	35.00		
4	Carpintería	4.1 Puertas	Tipo A	m2	27.20	M	100	265.00	7208.00	
			Tipo B	m2	27.00	M	90	265.00	6439.50	
			Tipo C	m2	3.20	B/R	30	265.00	254.40	
		4.2 Ventanas	Tipo A	m2	1.65	R	40	265.00	174.90	
			Tipo B	m2	2.56	R	40	265.00	271.36	
			Tipo C	m2	0.96	R	40	265.00	101.76	
		4.3 Otros							0.00	
5	Pisos	5.1. Tipo A	m2	85.32	R	40	17.00	580.18	baños, cocina y comedor	
		5.2. Tipo B	m2	122.59	R	40	35.00	1716.26	piezas	
		5.3. Tipo C	m2	232.44	R	50	15.00	1743.30	otros	
6	Instalaciones	6.1. Sanitarias	m2	543.80	M	100	72.00	39153.60	s/proyecto	
		6.2. Electricidad	m2	543.80	M	100	54.00	29366.20		
		6.3. Gas	m2	543.80	M	100	36.00	19576.80	s/proyecto	
		6.4. Pluviales	m	100.00	M	80	30.00	2400.00		
7	Otros:							18560.04		
SUBTOTAL								204160.48		

Tabla 11e: Costos de rehabilitación. Edificio S3-1: Peabellón de peones.

LABORATORIO DE INVESTIGACIONES DEL TERRITORIO Y EL AMBIENTE (LINTA-CIC)					EDIFICIO: Matera S3-2			
EVALUACION GLOBAL DE ESTADO E INVERSION EN REHABILITACION					LOCALIDAD: Estancia Luis Chica (Punta Indio)			

N°	RUBRO		COMPUTO		EVALUACION		ESTIMACION DE COSTOS		OBSERVACIONES	
			Unidad	Cantidad (a)	Estado	% Rep. (b)	Costo unitario reposición (c)	Costo total (a x b x c)		
1	Estructura	1.1. Muraría	m2	56.30	MB	0	43.00	0.00		
		1.2. Puntual	Global	0.00			50.00	0.00		
2	Muros	2.1. Mampostería	Ext.	m2/m3	56.30		0	43.00	0.00	
			Int.	m2/m3	0.00		0	26.00	0.00	
		2.2. Capas aisladoras		m	22.20	MM	100	35.00	777.00	
			2.3. Revoques	Ext.	m2	32.81	B	5	18.00	29.53
		Int.		m2	50.90	B	15	14.00	106.89	
		2.4. Revestimientos	Ext.	m2	0.00				0.00	
			Int.	m2	0.00				35.00	0.00
		2.5. Pintura	Ext.	m2	32.81	MM	100	10.00	328.10	
Int.	m2		50.90	MM	100	4.00	203.60			
3	Techos	3.1 Estructura	Global					0.00		
		3.2 Cubierta	m2	44.70	B	10	67.00	299.49		
		3.3 Cieloraso	m2	0.00			25.00	0.00		
		3.4 Claraboya	Unid.	0.00				0.00		
4	Carpintería	4.1. Puertas	Tipo A	m2	2.12	R	60	265.00	336.28	
			Tipo B	m2	0.00			265.00	0.00	
			Tipo C	m2	0.00			265.00	0.00	
		4.2. Ventanas	Tipo A	m2	8.47	R	40	265.00	897.40	
			Tipo B	m2	0.00			265.00	0.00	
			Tipo C	m2	0.00			265.00	0.00	
		4.3. Otros							0.00	
5	Pisos	5.1. Tipo A	m2	31.00	B	10	17.00	52.70		
		5.2. Tipo B	m2	4.50	R	50	17.00	38.25		
		5.3. Tipo C	m2					0.00		
6	Instalaciones	6.1. Sanitarias	m2					0.00		
		6.2. Electricidad	m2	37.50	MM	100	45.00	1687.50		
		6.3. Gas	m2					0.00		
		6.4. Pluviales	m					0.00		
7	Otros:	Hogar con fogón y chimenea	Unid.	1.00	R	50	500.00	250.00		
SUBTOTAL								5507.41		

Tabla 11f: Costos de rehabilitación. Edificio S3-2: Matera.

LABORATORIO DE INVESTIGACIONES DEL TERRITORIO Y EL AMBIENTE (LINTA-CIC)	EDIFICIO: Puesto Administración S3-8
EVALUACION GLOBAL DE ESTADO E INVERSION EN REHABILITACION	LOCALIDAD: Estancia Luis Chico (Punta Indio)

N°	RUBRO		COMPUTO		EVALUACION		ESTIMACION DE COSTOS		OBSERVACIONES
			Unidad	Cantidad (a)	Estado	% Rep. (b)	Costo unitario reposición (c)	Costo total (a x b x c)	
1	Estructura	1.1. Muraria	m2	298.27	R	30	43.00	3847.68	Muros 0,30 m.
		1.2. Puntual	Global	8.00	R	30	50.00	120.00	
2	Muros	2.1. Mampostería	Ext.	m2/m3	174.25	R	40	43.00	2997.10
			Int.	m2/m3	124.02	B	30	26.00	967.35
		2.2. Capas aisladoras		m	154.10	MM	100	35.00	5393.50
		2.3. Revoques	Ext.	m2	174.25	M	90	16.00	2822.85
			Int.	m2	392.53	M	75	14.00	4121.51
		2.4. Revestimientos	Ext.	m2	0.00				0.00
			Int.	m2	0.00				35.00
		2.5. Pintura	Ext.	m2	174.25	MM	100	10.00	1742.50
			Int.	m2	392.53	MM	100	4.00	1570.10
3	Techos	3.1 Estructura	Global	0.00				0.00	
		3.2 Cubierta	m2	218.82	M	70	67.00	10262.66	
		3.3 Cieloraso	m2					0.00	No se aprecia
		3.4 Claraboya	Unid.	0.00				0.00	
4	Carpintería	4.1. Puertas	Tipo A	m2	20.13	R	60	265.00	3199.88
			Tipo B	m2	3.60	R	60	265.00	572.40
			Tipo C	m2	11.75	R	60	265.00	1868.25
			Tipo D	m2	4.00	R	60	265.00	635.21
			Tipo E	m2	1.41	R	60	265.00	224.19
			Tipo F	m2	6.35	R	60	265.00	1008.86
			Tipo G	m2	8.23	R	60	265.00	1307.78
		4.2. Ventanas	Tipo A	m2	1.80	R	60	265.00	288.20
			Tipo B	m2	1.20	R	60	265.00	190.80
			Tipo C	m2	4.50	R	60	265.00	715.50
			Tipo D	m2	9.75	R	60	265.00	1550.25
		4.3. Otros						0.00	
		5	Pisos	5.1 Tipo A	m2	202.50	R	50	35.00
5.2 Tipo B	m2			55.80	R	65	17.00	816.59	Exterior
5.3 Tipo C	m2							0.00	
6	Instalaciones	6.1. Sanitarias	m2	220.00	M	80	63.00	11088.00	
		6.2. Electricidad	m2	220.00	M	70	45.00	6930.00	
		6.3. Gas	m2	220.00	M	70	27	4158.00	
		6.4. Pluviales	m	84.00	MM	100	30	2520.00	
7	Otros						8093.53		
SUBTOTAL								67028.79	

Tabla 11g: Costos de rehabilitación. Edificio S3-8: Puesto administración.

LABORATORIO DE INVESTIGACIONES DEL TERRITORIO Y EL AMBIENTE (LINTA-CIC)	EDIFICIO: Puesto S4-1
EVALUACION GLOBAL DE ESTADO E INVERSION EN REHABILITACION	LOCALIDAD: Estancia Luis Chico (Punta Indio)

N°	RUBRO		COMPUTO		EVALUACION		ESTIMACION DE COSTOS		OBSERVACIONES
			Unidad	Cantidad (a)	Estado	% Rep. (b)	Costo unitario reposición (c)	Costo total (a x b x c)	
1	Estructura	1.1. Muraria	m2	564.00	B	5	43.00	1212.60	
		1.2. Puntual	Global	0.00	D		50.00	0.00	
2	Muros	2.1. Mampostería	Ext.	m2/m3	908.26	B	5	43.00	1952.76
			Int.	m2/m3	212.11	B	10	26.00	551.49
		2.2. Capas aisladoras		m	107.00	M	80	35.00	2996.00
		2.3. Revoques	Ext.	m2	871.66	R	60	16.00	9413.93
			Int.	m2	1250.48	R	40	14.00	7002.69
		2.4. Revestimientos	Ext.	m2	0.00				0.00
			Int.	m2	52.68	R	40	35.00	737.52
		2.5. Pintura	Ext.	m2	871.66	MM	100	10.00	8716.60
			Int.	m2	1197.80	MM	100	4.00	4791.20
3	Techos	3.1 Estructura	Global					0.00	
		3.2 Cubierta	m2	249.30	R	40	40.00	3988.80	
		3.3 Cieloraso	m2	122.29	R	50	25.00	1528.63	
		3.4 Claraboya	Unid.	5.00	B	20	135.00	135.00	
4	Carpintería	4.1. Puertas	Tipo A	m2	7.04	R	40	265.00	746.24
			Tipo B	m2	14.40	R	40	265.00	1526.40
			Tipo C	m2	6.00	R	40	265.00	636.00
		4.2. Ventanas	Tipo A	m2	6.00	R	40	265.00	636.00
			Tipo B	m2	1.44	R	40	265.00	152.64
			Tipo C	m2	1.13	R	40	265.00	119.82
		4.3. Otros						0.00	
		5	Pisos	5.1 Tipo A	m2	23.86	B	30	35.00
5.2 Tipo B	m2			69.36	R	40	9.00	249.70	
5.3 Tipo C	m2			8.05	B	30	35.00	84.56	
6	Instalaciones	6.1. Sanitarias	m2	182.00	M	80	63.00	9172.80	
		6.2. Electricidad	m2	182.00	R	60	45.00	4914.00	
		6.3. Gas	m2	182.00	R	60	27.00	2946.40	
		6.4. Pluviales	m	73.00	R	60	30.00	1095.00	
7	Otros:						6555.93		
SUBTOTAL								72115.22	

Tabla 11h: Costos de rehabilitación. Edificio S4-1: Puesto.

		Superf. cubierta	Superficie semi cubierta	Estructura % s/C.T. 15			Muros % s/C.T. 27			Techos % s/C.T. 12		
				Est.	Inc.	Costo parcial	Est.	Inc.	Costo parcial	Est.	Inc.	Costo parcial
				%	%		%	%		%		
S2-3	Boxes 1	129.25	0.00	10	2	872.44	80	22	12563.10	50	6	3489.75
S2-4	Boxes 2	131.60	0.00	30	5	2664.90	10	3	1598.94	30	4	2131.92
S2-5	Boxes 3	90.75	0.00	30	5	1837.69	10	3	1102.61	30	4	1470.15
S2-6	Boxes 4	90.90	0.00	30	5	1840.73	10	3	1104.44	30	4	1472.58
S2-8	Cocina	10.05	0.00	80	12	542.70	80	22	976.86	100	12	542.70
S3-3	Palenque	0.00	56.80	30	5	575.10	0	0	0.00	70	8	1073.52
S3-4	Carnicería	54.50	0.00	10	2	367.88	70	19	4635.23	40	5	1177.20
S3-5	Carpintería	73.80	167.40	10	2	1063.13	40	11	7654.50	30	4	2551.50
S3-6	Cobertizo	0.00	72.20	30	5	731.03	0	0	0.00	70	8	1364.58
S3-7	Herrería	21.50	107.50	30	5	1523.81	0	0	0.00	40	5	1625.40
SUBTOTAL		149.80	403.90			4260.94			12289.73			7792.20

Tabla 11i: Costos de rehabilitación de edificios secundarios.

		Carpintería % s/C.T. 11			Pisos % s/C.T. 10			Instalaciones % s/C.T. 15			Otros % s/C.T. 10			Costo total de reposic.
		Est.	Inc.	Costo parcial	Est.	Inc.	Costo parcial	Est.	Inc.	Costo parcial	Est.	Inc.	Costo parcial	
		%	%		%	%		%	%		%			
S2-3	Boxes 1	80	9	5118.30	10	1	581.63	50	8	4362.19	50	5	2908.13	29895.53
S2-4	Boxes 2	80	9	5211.36	60	6	3553.20	50	8	4441.50	50	5	2961.00	22562.82
S2-5	Boxes 3	80	9	3593.70	60	6	2450.25	50	8	3062.81	50	5	2041.88	15559.09
S2-6	Boxes 4	80	9	3599.64	60	6	2454.30	50	8	3067.88	50	5	2045.25	15584.81
S2-8	Cocina	100	11	497.48	80	8	361.80	50	8	339.19	50	5	226.13	3486.85
S3-3	Palenque	0	0	0.00	0	0	0.00	10	2	191.70	50	5	639.00	2479.32
S3-4	Carnicería	60	7	1618.65	60	6	1471.50	50	8	1839.38	50	5	1226.25	12336.08
S3-5	Carpintería	24	3	1871.10	10	1	708.75	25	4	2657.81	50	5	3543.75	20050.54
S3-6	Cobertizo	0	0	0.00	0	0	0.00	10	2	243.68	50	5	812.25	3151.53
S3-7	Herrería	14	2	521.48	14	1	474.08	25	4	1269.84	50	5	1693.13	7107.74
SUBTOTAL				4011.23			2654.33			6202.41			7914.38	45125.20

Tabla 11i -continuación-: Costos de rehabilitación de edificios secundarios.

6. SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

El objetivo general del trabajo de investigación cuyos resultados se exponen en esta publicación fue el de desarrollar un modelo sustentable que apuntara a la conservación de las estancias y a su disfrute por parte de la comunidad. Se pretende así lograr una situación de equilibrio entre la conservación del patrimonio natural y cultural, y la explotación recreativa y turística, entendida ésta, desde el punto de vista económico, como origen de fondos que hagan factible dicha conservación a largo plazo.

El trabajo incluyó los siguientes módulos:

- *Desarrollo sustentable y patrimonio cultural*: se desarrollan estas nociones desde el punto de vista conceptual, estableciendo las múltiples relaciones entre ambas. Se incluye el concepto innovador de "paisaje cultural", analizándolo desde la óptica de su autenticidad, preservación y protección.
- *El patrimonio cultural como objeto de una actividad turística sustentable*: se introduce, en el contexto anterior, al turismo, poniendo especial énfasis en el desarrollo de las nuevas formas de esta actividad: el turismo cultural y el turismo rural.
- *La valoración económica de intangibles en el patrimonio rural*: se incorporan conceptos de valoración económica, teniendo en cuenta las particulares características de los bienes culturales, en los que se distinguen atributos tangibles e intangibles. Se describen diferentes métodos de valoración, aplicando el modelo de precios hedónicos a la oferta de turismo rural bonaerense, tomando como muestra a los establecimientos abiertos al público que se encuentran en un radio de 200 kilómetros de la ciudad de Buenos Aires.
- *Estudio metodológico de un caso: la estancia Luis Chico*: el modelo propuesto se desarrolla aplicándolo a un caso, la estancia mencionada, ubicada en el partido de Punta Indio. Se describe el área desde el punto de vista fitogeográfico, histórico, económico y demográfico, incluyendo referencias históricas y particularidades de esta estancia. A continuación, se realiza un inventario del patrimonio arquitectónico y paisajístico, de acuerdo a una metodología propuesta para este tipo de bienes, de acuerdo a antecedentes existentes. Ello permite arribar a un diagnóstico de la situación, lo que conduce a enunciar fortalezas y debilidades del caso de estudio.
- *Propuesta: uso sustentable del patrimonio de la estancia*: se enuncian pautas generales, en el marco conceptual de una evaluación de impacto ambiental. Se propone una zonificación física de acuerdo a la fragilidad de las distintas zonas de la estancia, sugiriendo diferentes tipos de actividades para la explotación recreativa y turística sustentable. Se realiza una propuesta de intervención del patrimonio arquitectónico y paisajístico, definiendo etapas de intervención y estimando costos de rehabilitación, mantenimiento y operación. Finalmente, se incluye una aproximación a la evaluación del proyecto de inversión, mediante la estimación del valor presente neto y la tasa interna de retorno para diferentes alternativas (demanda optimista y pesimista, inversión concentrada o en etapas, diferentes tasa de interés, etc.).
- *Informes de asesores*: el trabajo se completa y amplía con informes de profesionales especializados en las áreas de turismo nacional y provincial, arqueología, tecnología del patrimonio rural, patología de las construcciones y paisajismo.

A partir del proyecto de investigación desarrollado, es posible, entonces, enunciar una serie de conclusiones y recomendaciones.

- El estudio de las relaciones entre sustentabilidad, patrimonio y turismo ha tenido un amplio desarrollo conceptual y bibliográfico en la última década, especialmente en países pioneros como Francia, Reino Unido, Italia, USA y Canadá. Los estudios multidisciplinarios en estas áreas del conocimiento tienen, en cambio, un desarrollo incipiente en Argentina. A ello se agrega el hecho relacionado de que la mayoría de la bibliografía no está traducida al español, por lo que tiene localmente escasa difusión. Esta difusión, en todo caso, alcanza a los sectores académicos, los que tradicionalmente, en nuestro medio, no tienen relación fluida con los "hacedores de política" y sectores de toma de decisiones en los niveles local, provincial o nacional.
- En forma particular, el tema de los métodos de valoración de intangibles es apenas conocido entre nosotros a nivel teórico, y resulta prácticamente nula su aplicación a casos concretos. Si bien, como ha quedado planteado en el trabajo, estos métodos son sólo orientativos y tienen limitaciones en su aplicación, permiten valorar los bienes culturales en la misma unidad (el

dinero) que otros tipos de bienes, lo que resulta útil en el momento de establecer prioridades, especialmente en políticas públicas sobre patrimonio.

- En lo que concierne a la actual oferta de turismo rural bonaerense (en el radio tomado como muestra), la aplicación del modelo de precios hedónicos permitió determinar los factores explicativos de los precios de visita y alojamiento, introduciendo, entendemos que por primera vez, no sólo las características físicas del establecimiento y las actividades que se ofrecen a los huéspedes, sino también los "valores" (arquitectónicos, paisajísticos, ambientales, históricos, culturales, del entorno). Así aparecen atributos "intangibles" que sin embargo influyen claramente en la determinación del precio a cobrar. Este tipo de atributos son característicos, en mayor o menor medida, de las estancias bonaerenses, consecuencia de los hechos históricos, geográficos y de otra índole que dieron origen a este tipo de establecimiento.
- La oferta turística bonaerense ha permitido observar rasgos comunes en lo arquitectónico y paisajístico (existencia de una casa principal atractiva, infraestructura y equipamiento rural con valor histórico, parques diseñados por paisajistas de prestigio, colecciones de objetos valiosos, etc.). También existe cierta uniformidad respecto del tipo de actividades ofrecidas y servicios prestados. En este sentido se recomienda establecer, por parte de las autoridades que regulen el sector, limitaciones en relación con la actividad desarrollada y la fragilidad de su sustento físico o espacial, como medio para preservar los bienes y asegurar su conservación en el tiempo. Además, deberá limitarse previamente el número de visitantes de acuerdo a criterios de sustentabilidad, ya que la sobre explotación resulta una tentación que debe evitarse para alcanzar los objetivos de conservación del patrimonio.
- El desarrollo del modelo en sus etapas introductorias, de inventario y consecuente diagnóstico dan lugar al enunciado de fortalezas y debilidades del caso de estudio, cualquiera que este sea. En particular, el ejemplo de Luis Chico ha permitido delimitar las posibilidades, en cuanto a atractivo, de su macro y microlocalización (esta última a orillas del río), accesibilidad, valores como paisaje natural y cultural, así también como la escasa puesta en valor de otros atractivos zonales. Ello implica, justamente, oportunidades y amenazas, ya que la experiencia nacional e internacional ha demostrado que el desarrollo sustentable de este tipo de turismo no masivo suele hacer necesaria la organización de redes o circuitos zonales, con distintos puntos de interés públicos y privados puestos en valor, que pueden compartir infraestructura, lo que tiende a optimizar beneficios.
- La naturaleza del trabajo de investigación planteó la necesidad de una estimación de costos de rehabilitación arquitectónica y paisajística en forma previa a la definición de un proyecto formal, tarea de tipo profesional que no formaba parte de los objetivos de este proyecto. Ello planteó dificultades, pero incentivó el enunciado de diferentes formas de "modelizar" la realidad en cada uno de los ítems que se deseaba presupuestar. En este sentido, se han propuesto distintas aproximaciones al tema de costos. Estas, como se ha señalado en el texto, se engloban dentro de los sistemas actuales de "cálculo rápido de costos", que tienen la ventaja de poder comparar alternativas económicas y optimizar decisiones en etapas tempranas, y no cuando los proyectos están totalmente definidos.
- En lo concerniente a la evaluación del proyecto de inversión, que permite la comparación de costos y beneficios (los que a su vez fueron definidos en el marco de los objetivos de sustentabilidad y conservación del patrimonio), las cifras resultantes posibilitan extraer una serie de conclusiones particulares:
 - a) Aunque toda cifra resulta relativa según su contexto económico, puede afirmarse que los costos de rehabilitación, especialmente arquitectónica, de todos los edificios considerados dentro del sector casco, resultan elevados en la actual coyuntura general, y en la particular, si se supone que los fondos debieran provenir de la explotación agropecuaria actual.
 - b) La hipótesis adoptada es que estas inversiones pueden ser realizadas en forma escalonada, y a medida que se reciben ingresos de la explotación turística y recreativa. Sin embargo, también existe la opción de limitar la rehabilitación a los edificios a los que se les ha otorgado mayor valoración (calificación A y B). Con ello los gastos se reducirían sensiblemente, existiendo de todos modos la posibilidad de recuperar, conservar y compartir con los visitantes los edificios y equipamientos de mayor valor arquitectónico.

- c) En lo referente al parque, la situación es favorable, ya que se cuenta con un elemento de alto valor paisajístico que, de acuerdo a la opinión de los especialistas, se encuentra intrínsecamente en buen estado, con costos de limpieza, rehabilitación y mantenimiento relativamente bajos, y en el que puede ser utilizada mano de obra no especializada del mismo establecimiento. Así, es posible realizar una inversión inicial moderada concentrada y la conservación a largo plazo resulta totalmente factible.
- d) También sería lógico suponer que este tipo de emprendimientos de valor cultural deberían ser apoyados mediante el otorgamiento de préstamos a bajo interés acordados por los sectores público o privado, o que los propietarios gozaran de incentivos de tipo fiscal. Sin embargo esta política, muy difundida en otros países en proyectos relativos al patrimonio cultural, no es usual en nuestro medio, especialmente cuando se trata de inversiones de riesgo.
- e) En síntesis, el análisis financiero determina que las alternativas más favorables se relacionan con una inversión en etapas, demanda máxima (dentro de los límites de sustentabilidad establecidos), precios máximos (según aplicación del modelo de precios hedónicos, en relación con los servicios ofrecidos) y tasa de interés del 5% (asimilable a la de un plazo fijo en dólares). Se deberán tener en cuenta, de todos modos, los factores limitantes enunciados en el texto, especialmente en lo que concierne a la determinación de la tasa de interés.

Se estima que el proyecto desarrollado ha permitido algunos avances específicos que se vinculan, en primer lugar, con el tratamiento multidisciplinario del tema en estudio y, en segundo lugar, con la aplicación de métodos de valoración económica al patrimonio rural.

En lo que concierne al primer aspecto mencionado, consideramos que uno de los principales logros de la tarea cumplida se refiere al hecho de haber ubicado y desarrollado el tema en un contexto amplio, abarcativo de áreas que permiten un enfoque holístico del problema: patrimonio natural, paisajístico, arquitectónico y arqueológico, tecnologías referidas al patrimonio cultural, turismo y economía.

Por su parte, el empleo de métodos de valoración económica, de escasa difusión en nuestro medio, posibilitó el tratamiento económico de los aspectos intangibles característicos del patrimonio. Quedaron demostradas, a nuestro juicio, las ventajas de una herramienta que, correctamente empleada, resulta útil al establecer una medida cuantitativa para comparar y priorizar distintos tipos de proyectos, especialmente en el área de las políticas públicas sobre este tipo tan particular de bienes.

7. BIBLIOGRAFIA

- ADMINISTRACIÓN DE PARQUES NACIONALES, 1994: *El sistema nacional de áreas naturales protegidas de la Argentina. Diagnóstico de su patrimonio natural y su desarrollo institucional*. Buenos Aires.
- AÑON FELIÚ, Carmen, 1989: *El jardín histórico: nota para una metodología previa al proyecto de recuperación*. Ponencia presentada a la reunión del Comité Internacional de Jardines y Sitios Históricos del ICOMOS-IFLA, Barcelona.
- ARCHIVO HISTÓRICO DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES (sin fecha): *Informe sobre los antecedentes históricos del partido de Magdalena*, La Plata.
- ARCHIVO HISTÓRICO DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES (sin fecha): *Algunos datos para una breve reseña histórica del partido de Magdalena*, La Plata.
- AZQUETA OYARZÚN, Diego, 1994: *Valoración económica de la calidad ambiental*. Mc Graw Hill, Madrid.
- BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, 1981: *Reseña histórico-económica de los partidos de la provincia de Buenos Aires*. La Plata.
- BARBETTI, Ricardo, 1982: *Algunas Plantas Autóctonas de Magdalena*. Fundación Elsa Shaw de Pearson.
- BARRAGÁN MUÑOZ, J., 1993: *Ordenación, planificación y gestión del espacio litoral*. Oikos-Tau, Barcelona.
- BONNETTE, M., 2001: *Strategies for sustainable urban preservation*. En: **Historic cities and sacred sites**. The World Bank, Washington.
- BREALEY, R. y S. MYERS, 1993: *Fundamentos de financiación empresarial*. Mc Graw Hill.
- BRUNDTLAND, G. et al., 1987: *Our Common Future*. World Commission on Environment and Development, Oxford University Press, Oxford.
- BUGGEY, SUSAN, 1998: *Annual Reports of Corresponding Members - Canada*. En: **ICOMOS Newsletter/1998/1**.
- BUMBARU, Dinu, 2000: *Patrimoine Matériel et Immatériel – Devoir et Plaisir de Mémoire*. En: **Nouvelles ICOMOS**, Vol. 10, N° 1, Paris.
- CABRERA, A., 1971: *Territorios fitogeográficos de la República Argentina*. En: **Boletín de la Sociedad Argentina de Botánica**, XIV (1-2).
- CAMERON, Christina y L. NOELLE, 1999: *Informe General del Congreso Científico*. En: **Actas Congreso ICOMOS México**, 1999-3, Paris.
- CAPITANELLI, Ricardo, 1988: *Los ambientes naturales del territorio argentino*. En: Roccatagliata, J.: **La Argentina, geografía general y los marcos regionales**. Ed. Planeta, Buenos Aires.
- CAPITANELLI, Ricardo, 1993: *Paisajes Naturales de la República Argentina*. Elementos de Política Ambiental. Ed. Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, La Plata.
- CASSEY, B., R. DUNLOP y S. SELWOOD, 1996: *Culture as commodity. The economics of the arts and built heritage in the UK*. Policy Studies Institute, London.
- CHIOZZA, E., 1982: *Atlas total de la República Argentina*. Atlas físico Volumen 1. CEAL, Buenos Aires.
- CHOAY, Françoise, 1996: *L'allégorie du patrimoine*. Paris, Éditions du Seuil.
- COMISIÓN NACIONAL DE MUSEOS Y DE MONUMENTOS Y LUGARES HISTÓRICOS, 1998: *Monumentos Históricos de la República Argentina*, Buenos Aires.
- CONDORCET, Marquis de, 1793: *Esquisse d'un tableau historique des progrès de l'esprit humain*.
- CONESA FERNÁNDEZ – VÍTORA, Vicente, 1997: *Guía metodológica para la evaluación del impacto ambiental*. Ediciones Mundi-Prensa, Madrid.
- CONTÍN, Mabel, 2000: *Una aproximación a la historia de la arquitectura paisajista argentina*. De la ciudad al parque de estancia. LINTA, CIC, La Plata.
- DIEZ, P. et al., 2000: *Ordenamiento territorial de la franja costera de la ciudad de Bahía Blanca para la localización de un área recreativa-deportiva*. En: **Anales de las Segundas Jornadas Platenses de Geografía**, UNLP, La Plata.
- D'INGWALL, Christopher and D. LAMBERT, 1997: *Historic Parks and Gardens in the Planning System: a Handbook*. The garden History Society/The Landscape Design Trust, Surrey.
- DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ESTADÍSTICA, 1996-1999. *Anuario Estadística bonaerense*. La Plata.
- DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, 1936. *Fichero de inscripción de dominio de compradores*. Partido de Magdalena.
- DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES: *Expediente Partido de Chascomús N° 43, 1838. Duplicado de Mensura para Doña Josefa Fernández y Piñeyro*. Archivo General, Dirección de Impresiones Oficiales.
- DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES: *Expediente Partido de Magdalena N° 320, 1890. Duplicado de Mensura para Centro Agrícola "Francisco Paz" de Juan Salvador Boucau*. Archivo General, Dirección de Impresiones Oficiales.
- DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES: *Expediente Partido de Magdalena N° 357, 1909. Duplicado de Mensura para Martín Tomquist*. Archivo General, Dirección de Impresiones Oficiales.
- DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES: *Expediente Partido de Magdalena N° 379, 1915. Duplicado de Mensura para Eduardo Zuberbühler*. Archivo General, Dirección de Impresiones Oficiales.
- ERDER, Cevat, 1986: *Our architectural heritage: from consciousness to conservation*. Museums and Monuments XX. Paris, UNESCO.

- FEDERAL MINISTRY OF TRANSPORT, BUILDING AND HOUSING, 2000: *Urban 21, Global Conference on the Urban Future. Documentation*. Druckerrei Haferkamp. Berlin.
- FERNÁNDEZ, G. et al., 2000: *La restauración de áreas degradadas y su uso turístico*. En: **Anales de las Segundas Jornadas Platenses de Geografía**, UNLP, La Plata.
- FERNÁNDEZ PIRLA, S., 1985: *Valor fiscal de las construcciones*. En: **Curso de Rehabilitación. Tomo 3: La valoración**. Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.
- FIELDEN, Bernard, 1993: *Conservation and Tourism*. En: **Cultural Tourism. International Scientific Symposium**. Colombo, ICOMOS.
- FONTAIN, Ernesto, 1994: *Evaluación social de proyectos*. Ediciones Universidad Católica de Chile.
- FUNDACIÓN CEPA, 1995: *Reservas en constelación: litoral atlántico y del Río de La Plata en el sur de Brasil, Uruguay y provincia de Buenos Aires, Argentina - Camino del gaucho*. Fundación CEPA, La Plata.
- GALBREATH, Carol, 1976: *Criteria for Defining the Historic and Cultural Landscape*. Conference on Conserving the Historic and Cultural Landscape.
- GÓMEZ et.al., 1991: *Delimitación y caracterización de la región*. En: Barsky, O. (Ed.): **El desarrollo agropecuario pampeano**. GEL, Buenos Aires.
- GOODCHILD, Peter, 1999: Relationships between monuments and historic parks and gardens. Newsletter 1999 ICOMOS, Leuven.
- GROSSONI, Paolo, 1996: *La componente vegetale dei giardini storici: criteri di valutazione*. En: **Sperimentazioni Restauro di Giardini e Parchi Storici**. Ed. Regione Toscana, Firenze: 34-37.
- GUJARATI, D., 1995: *Econometría*. Mc Graw Hill, México.
- GUTIÉRREZ ZALDIVAR, Ignacio, 1993: *Veinte Maestros*. Zurbarán Ediciones, Buenos Aires.
- HENRÍQUEZ DE FERNÁNDEZ, Diana, 2000: *Rehabilitación y renovación de áreas verdes recreacionales con valor escénico*. En: **El Arte y la Ciencia en el desarrollo del Patrimonio Paisajista**, LINTA – CIC, La Plata: 21-31.
- HUETING, R. y L. REIJNDERS, 1998: *Sustainability is an objective concept*. En: **Ecological Economics** Vol. 27 No. 2, University of Maryland, USA: 139-147.
- ICOMOS, 1991: *Tourisme urbain et patrimoine*. Les cahiers de la section française de l'ICOMOS. Aix-en-Provence.
- ICOMOS, 1993: *Cultural Tourism. Tourism at World Heritage cultural sites: the site's manager handbook*. Colombo, ICOMOS.
- INDEC, 1994: *Censo Nacional Económico 1994*, Buenos Aires.
- LEVENE, Ricardo, 1940: *Historia de la Provincia de Buenos Aires y formación de sus pueblos*. Volumen I. Publicaciones del Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires. Taller de Impresiones Oficiales, La Plata.
- LEVENE, Ricardo, 1941: *Historia de la provincia de Buenos Aires y formación de sus pueblos*. Tomo II, Archivo Histórico de la Pcia. de Buenos Aires, La Plata.
- LICHFIELD, N. et al., 1993: *Conservation economics*. ICOMOS, International Scientific Committee, Sri Lanka.
- LUENGO, Ana y C. MILLARES, 1998: *Estudio y análisis del Jardín de la Isla de Aranjuez*. En: **Jardín y Naturaleza en el siglo XVI**, Sociedad Estatal para la Conmemoración de los Centenarios de Felipe II y Carlos V, Aranjuez: 243-266.
- MASCARÓ, L., 1981: *Métodos de evaluación de proyectos*. Cátedra de Economía de Edificios, Facultad de Arquitectura y Urbanismo UNLP, La Plata.
- MEPPEM, T. Y R. GILL, 1998: *Planning for sustainability as a learning concept*. En: **Ecological Economics** Vol. 26 No 2, University of Maryland, USA, pág. 121-137.
- MONCAUT, Carlos A., 1977: *Estancias Bonaerenses. Historia y Tradición*. Ed. El Aljibe, City Bell.
- MONCAUT, Carlos A., 1978: *Pampas y Estancias. Nuevas evocaciones de la vida pastoril bonaerense*. Ed. El Aljibe, City Bell.
- MONCAUT, Carlos, 1998: *La estancia vieja*. Ed. Aljibe, City Bell.
- MORENO, E, 1942: *Reminiscencias de Francisco P. Moreno*. En: **Riccardi, Alberto: Las ideas y la obra de Francisco Pascasio Moreno**. Ed. Fundación Museo de La Plata, 1989.
- MOSCATELLI, G., 1991: *Los suelos de la región pampeana*. En: Barsky, O. (Ed.): **El desarrollo agropecuario pampeano**. GEL, Buenos Aires.
- MOSCHIONE, Flavio, 1995: *Lista Sistemática de las Aves del Parque Costero del Sur*. Ministerio de la Producción, Provincia de Buenos Aires.
- MOSCHIONE, Flavio, s/d: *La naturaleza en los Pagos de la Magdalena, s/e*.
- NACIONES UNIDAS, 1972: *Pautas para la evaluación de proyectos*. Viena.
- ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO, 1983: *Papel del Estado en la protección y promoción de la cultura, como factor de desarrollo turístico, y en la revalorización del patrimonio nacional de lugares y monumentos, así como de los parques y reservas naturales con fines turísticos*, Madrid.
- ORLOG, Claes, 1995: *Las aves argentinas*. Ed. El Ateneo, Buenos Aires.
- PALLIÈRE, León, 1967: *Páginas inéditas del diario de Pallière*. En: **Anales del Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas** 20, Buenos Aires: 9-30.

- PEARCE, D. y S. MOURATO, 1998: *The economics of cultural heritage*. CSERGE, University College London.
- PÉREZ FERRANDO, G., 1998: *Características cualitativas del turismo rural*. Revista Turismo y Ambiente No. 12, Buenos Aires.
- RANDLE, Patricio, 1981: *El paisaje pampeano*. Ed. Oikos, Buenos Aires.
- ROFMAN, A. y L. ROMERO, 1997: *Sistema socioeconómico y estructura regional de la Argentina*. Amorrortu Editores, Buenos Aires.
- ROJAS, Eduardo, 1999: *Old cities, new assets. Preserving Latin America's urban heritage*. Inter-American Development Bank. Johns Hopkins University Press, Washington.
- RUIZ MORENO DE BUNGE, Silvina: *Historia de los parques en la pampa*. Ed. El Ateneo, 1998.
- RUSKIN, J., 1903: *The seven lamps of architecture*. En: **The Works of John Ruskin**, E. Cook and A. Wederburn (Ed.), Allen and Unwin, London.
- SÁNCHEZ, J., 1991: *Espacio, economía y sociedad*. Siglo XXI, Madrid.
- SBARRA, Noel, 1955: *Historia del Alamedado en la Argentina*. Colección Campo Argentino. N° 1, Buenos Aires.
- SCHLÜTER, R. y G. WINTER, 1997: *El fenómeno turístico*. Ed. Docencia. Fundación Universidad a distancia Hernández, Buenos Aires.
- SCHVARZER, J., 1996: *La industria que supimos conseguir*. Ed. Planeta, Buenos Aires.
- SUBSECRETARÍA DE TURISMO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, 2000: *Plan estratégico para el desarrollo turístico de la Provincia de Buenos Aires 2000-2003*.
- SUBSECRETARÍA DE TURISMO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. GRUPO DE TURISMO ALTERNATIVO, 1991: *Estancias bonaerenses*. Revista Summa y Revista Integración, enero de 1991.
- TAMPONE, Gennaro, 1996: Rilevazione e rappresentazione dei giardini storici. En: **Sperimentazioni Restauro di Giardini e Parchi Storici**. Ed. Regione Toscana, Firenze: 19-27
- TARAK, Arturo, 1996: *Problemas y estrategias para la preservación del paisaje: los parques nacionales*. En: **Actas del Seminario Jardines y Sitios Históricos**, Ed. LINTA-CIC, La Plata.
- THE WORLD COMMISSION URBAN 21, 2000: *World Report on the urban future*. The Federal Ministry of Transport, Berlin.
- TISHLER, William, 1998. Landscape tourism & the preservation of heritage places. En: **Proceeding Landscape Architecture Quest to the 21 st century**, 35 th IFLA World Congress, Bali.
- WILLEM, Vos y H. MEEKES, 1999: *Trends in European cultural landscape development: perspectives for a sustainable future*. En: **Landscape and urban planning**. Vol 46 nos. 1-3, Ed. Elsevier, Amsterdam.
- WILLIAM, P., 1991: *Ponencia presentada en la Travel Review Conference*, Washington (Reproducida por Schlüter y Winter, pág. 91-97).
- WORLD HERITAGE COMMITTEE, 2000: *Synthesis Report of the Meeting on "Cultural Landscape: Concept and Implementation"*, Catania.
- WRIGHT, George von, 1986: *Vetenskapen och förnuftet*. Bonniers Förlag, Stockholm.
- WRIGHT, George von, 1993: *Myten om framsteget*. Bonniers Förlag, Stockholm.

Documentos internacionales

- NATIONAL TRUST ACT, 1907
- ICOMOS, 1964: *Carta Internacional para la Conservación y la Restauración de los Monumentos y los Sitios*, Venecia.
- ICOMOS, 1967: *Normas de Quito*.
- UNESCO, 1972: *Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural*, Paris.
- CONSEJO DE EUROPA, 1975: *Declaración de Amsterdam*.
- ICOMOS, 1976: *Carta del Turismo Cultural*.
- UNESCO, 1976: *Recomendación relativa a la salvaguarda de los conjuntos históricos y su función en la vida contemporánea*. Nairobi.
- ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO (OMT), 1980: *Declaración de Manila sobre el Turismo Mundial*.
- COMITÉ INTERNACIONAL DE JARDINES HISTÓRICOS ICOMOS-IFLA, 1981: *Carta de los Jardines Históricos*, Florencia.
- ICOMOS, 1987: *Carta internacional para la conservación de ciudades y áreas urbanas históricas*.
- ICOMOS, 1994: *Documento de Nara*. Conferencia sobre autenticidad en relación a la Convención sobre patrimonio mundial.
- CARTA DEL TURISMO SOSTENIBLE, 1995, Islas Canarias.
- CONSEIL DE L' EUROPE – COMITÉ DES MINISTRES, 1995: *Récommandation N° R (95) 9*.
- ICOMOS, 1996: *Declaración de San Antonio*. Simposio interamericano sobre autenticidad en la conservación y manejo del patrimonio cultural.
- ICOMOS, 1999: *Carta Internacional del Turismo Cultural*, México.

Guías Turísticas:

- HABIB, Damián (Ed.), 1998: *Guía de turismo en estancias*. Tierra Buena Ediciones, Buenos Aires.
- JUÁREZ, Francisco, 1996: *Guía de turismo en estancias*. Editoria Planeta, Buenos Aires.

Páginas/sitios de Internet:

- Estancias Travel.com (www.estanciastravel.com)
- Patrimonio urbano arquitectónico de la Argentina (convenio FONAR, CEDODAL, CNMMLH) (www.dianet.com.ar/dianet/punta/turismo/luischico).
- OEA, Congresos Interamericanos de Turismo, Secretaría Permanente, 1998: *Sostenibilidad del turismo mediante la gestión de sus recursos naturales y culturales* (documento publicado en Internet).
- ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO: *Aprobación del Código Ético Mundial para el Turismo*. (<http://www.world-tourism.org>)
- ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO: *Turismo: Panorama 2020*. <http://www.world-tourism.org>

Suplementos de diarios:

- La Nación, 11 de junio de 2000: Estancias. *Buenos Aires se acerca al campo*.
- La Nación, 2 de setiembre de 2001
- Clarín, 9 de setiembre de 2001

ANEXOS

FICHAS DE PREINVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO .	. 143
CATÁLOGO DE ELEMENTOS COMPONENTES .	. 163
FICHAS DE PREINVENTARIO DE ESPECIES ARBÓREAS	. 171
LISTADO DE FAUNA DEL PARQUE COSTERO DEL SUR	. 195



1.- IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN
Denominación: **Casa principal**
Ubicación:
Datos Catastrales:
Circ.: Secc.: Fracc.:
Qta.: Mz.: Parc.:
Coordenadas IGM:

2.- DATOS LEGALES
Propietario original:
Propietario actual: **Flia. Shaw**
Ocupante: **propietario**
Protección: **No posee**

3.- HISTORIA
Proyectista:
Constructor:
Fecha de construcción: **c. 1890**
Modificaciones:

4.- USOS
Original: **vivienda**
Otros:
Actual: **vivienda**

5.- EMPLAZAMIENTO/SITUACIÓN
 aislado
 perteneciente a conjunto

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
N° de plantas: **2 (dos)**
Tipología: **villa**
Corriente arquitectónica:
Eclecticismo. Las mansardas le otorgan un aspecto francés.

Estructura portante:

Tipo: **mampostería**
Material: **ladrillo**

Cubierta:

Tipo: **Mansarda**
Material: **chapa ondulada**

Muros:

Material: **ladrillo**
Terminación: **revoque**
Color: **blanco**
Revestimientos:
Ornamentación:

Solados interiores:

Material: **varios**

Color:

Colocación:

Carpinterías:

Material: **madera**

Solados exteriores:

Material: **calcáreo**

Color: **varios**

Colocación:

Otros elementos observados:

7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estado general:

- Bueno
 Regular
 Malo

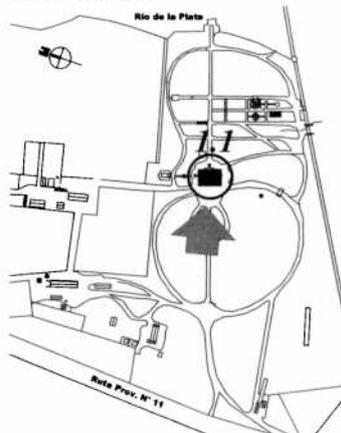
Deterioro observado:

Humedad ascendente y descendente, causa deterioro de revoques, cielorrasos y elementos metálicos.

8.- VALORACIÓN

- Histórico
 Arquitectónico
 Ambiental
 Social
 Prescindible
 Agresivo

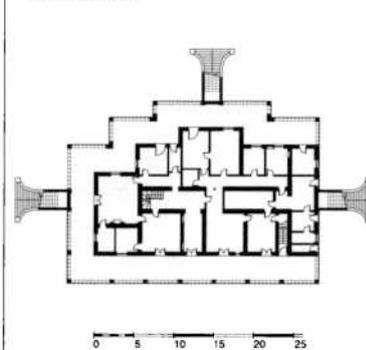
9.- UBICACIÓN



10.- FOTOS



11.- PLANTA





1.- IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN
Denominación: **Pabellón andaluz**
Ubicación:
Datos Catastrales:
Circ.: Secc.:Fracc.:
Qta.: Mz.: Parc.:
Coordenadas IGM:

2.- DATOS LEGALES
Propietario original:
Propietario actual: **Flia. Shaw**
Ocupante: **propietario**
Protección: **No posee**

3.- HISTORIA
Proyectista:
Constructor:
Fecha de construcción:
Modificaciones:

4.- USOS
Original: **recreativo -laberinto-**
Otros:
Actual: **ninguno**

5.- EMPLAZAMIENTO/SITUACIÓN
 aislado
 perteneciente a conjunto

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
Nº de plantas: **1 (una)**
Tipología:
Corriente arquitectónica:

Espacio semicubierto, de planta rectangular, tipo galería, ecléctico -colonial renacentista-.

Estructura portante:

Tipo: **mampostería**
Material: **ladrillo**

Cubierta:

Tipo: **4 aguas**
Material: **teja colonial**

Muros:

Material: **ladrillo**
Terminación: **revoque y ladr. visto**
Color: **crema**
Revestimientos:
Ornamentación:

Solados interiores:

Material: **cerámico 5/5**

Color:

Colocación:

Carpinterías: **no posee**

Material:

Solados exteriores:

Material:

Color:

Colocación:

Otros elementos observados:
columnas de mármol, capiteles de yeso, fuente

7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estado general:

- Bueno
 Regular
 Malo

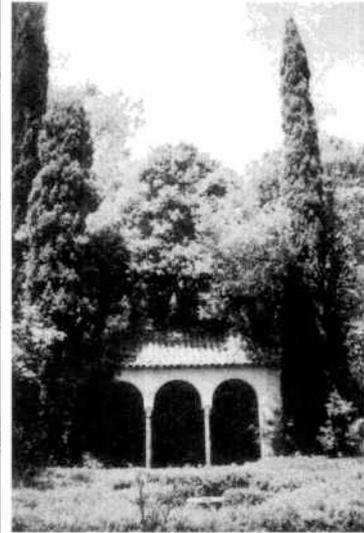
Deterioro observado:

Humedad ascendente. Revoques interiores -salpicado- deteriorados -saltados y sucios-. Madera de cielorraso en mal estado.

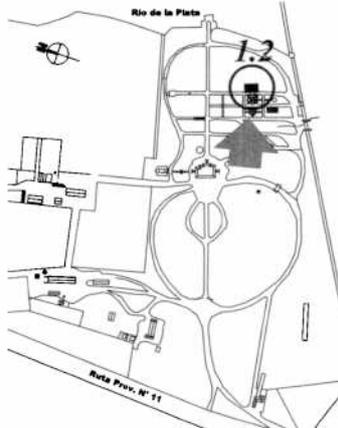
8.- VALORACIÓN

- Histórico
 Arquitectónico
 Ambiental
 Social
 Prescindible
 Agresivo

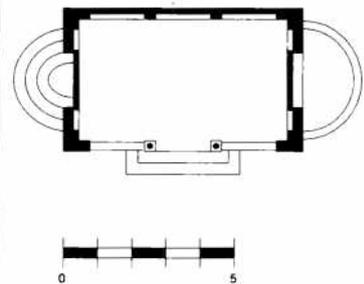
10.- FOTOS



9.- UBICACIÓN



11.- PLANTA





1.- IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN
Denominación: *galpón de máquinas*
Ubicación:
Datos Catastrales:
Circ.: Secc.: Fracc.:
Qta.: Mz.: Parc.:
Coordenadas IGM:

2.- DATOS LEGALES
Propietario original:
Propietario actual: *Flia. Shaw*
Ocupante: *propietario*
Protección: *No posee*

3.- HISTORIA
Proyectista:
Constructor:
Fecha de construcción: *c. 1922*
Modificaciones:

4.- USOS
Original: *galpón de máquinas*
Otros:
Actual: *vivienda / depósito*

5.- EMPLAZAMIENTO/SITUACIÓN
 aislado
 perteneciente a conjunto

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
Nº de plantas: *1 (una) / 2 (dos)*
Tipología:
Corriente arquitectónica:

Pintoresquismo.

Estructura portante:

Tipo: *mampostería*
Material: *ladrillo*

Cubierta:

Tipo: *4 aguas*
Material: *teja francesa*

Muros:

Material: *ladrillo*
Terminación: *revoque salpicado*
Color: *gris*
Revestimientos:
Ornamentación:

Solados interiores:

Material: *lajas / cemento*

Color:

Colocación:

Carpinterías:

Material: *madera*

Solados exteriores:

Material: *ladrillo*

Color:

Colocación:

Otros elementos observados:
Presencia de maquinarias.

7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estado general:

- Bueno
 Regular
 Malo

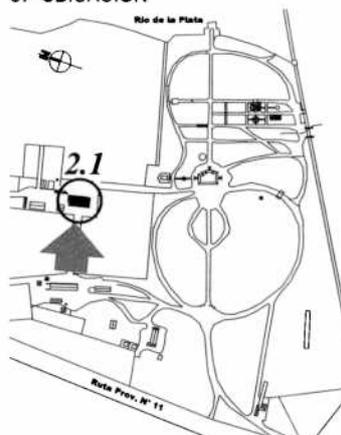
Deterioro observado:

*Revoques parcialmente deteriorados.
Parte de la carpintería de madera en mal estado.*

8.- VALORACIÓN

- Histórico
 Arquitectónico
 Ambiental
 Social
 Prescindible
 Agresivo

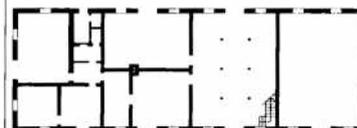
9.- UBICACIÓN



10.- FOTOS



11.- PLANTA



0 5 10 15 20 25



1.- IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Denominación: **caballeriza**
Ubicación:
Datos Catastrales:
Circ.: Secc.:Fracc.:
Qta.: Mz.: Parc.:
Còordenadas IGM:

2.- DATOS LEGALES

Propietario original:
Propietario actual: **Flia. Shaw**
Ocupante: **propietario**
Protección: **No posee**

3.- HISTORIA

Proyectista:
Constructor:
Fecha de construcción: **1922**
Modificaciones:

4.- USOS

Original: **caballeriza**
Otros:
Actual: **depósito/cochera/desocup.**

5.- EMPLAZAMIENTO/SITUACIÓN

aislado
 perteneciente a conjunto

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Nº de plantas: **1 (una)**
Tipología:
Corriente arquitectónica:
Edificio de 1 planta con entresijos en ambos extremos, aparentemente con acceso directo desde el exterior. Planteo axial del esquema compositivo, con acceso principal en el eje de simetría transversal. En sentido longitudinal, circulación central desde la que se ingresa a los boxes. Pintoresquismo

Estructura portante:

Tipo: **mampostería / puntual**
Material: **ladrillo / madera**

Cubierta:

Tipo: **dos aguas/estr. madera**
Material: **teja francesa**

Muros:

Material: **ladrillos/madera**
Terminación: **revoque salpicado**
Color: **gris**
Revestimientos:
Ornamentación:

Solados interiores:

Material: **Tierra / cemento alisado**
Color:
Colocación:

Carpinterías:

Material: **Madera / metálica**

Solados exteriores:

Material: **ladrillo**
Color:
Colocación:

Otros elementos observados:

7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estado general:

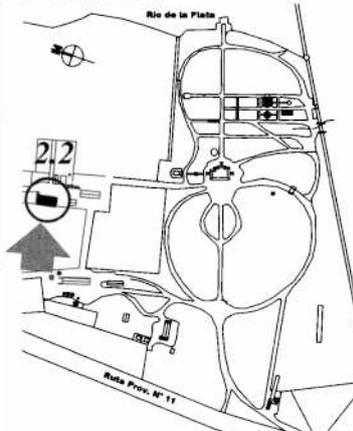
Bueno
 Regular
 Malo

Deterioro observado: **En las partes de mampostería se observa suciedad y verdín. La parte estructural de madera presenta estado aceptable. Los cerramientos y divisiones de madera presentan grados variables de deterioro. Faltan carpinterías y escaleras de acceso a los entresijos.**

8.- VALORACIÓN

Histórico
 Arquitectónico
 Ambiental
 Social
 Prescindible
 Agresivo

9.- UBICACIÓN

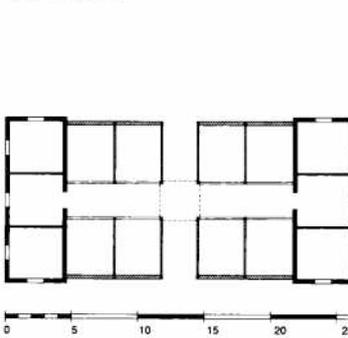


10.- FOTOS



Rollo/s N°: **317118**
Fotograma/s: **3; 4**

11.- PLANTA





1.- IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN
Denominación: **Boxes 1**
Ubicación:
Datos Catastrales:
Circ.: Secc.:Fracc.:
Qta.: Mz.: Parc.:
Coordenadas IGM:

2.- DATOS LEGALES
Propietario original:
Propietario actual: **Flia. Shaw**
Ocupante: **propietario**
Protección: **No posee**

3.- HISTORIA
Proyectista:
Constructor:
Fecha de construcción:
Modificaciones:

4.- USOS
Original: **caballeriza**
Otros:
Actual: **desocupado -pte. depós.-**

5.- EMPLAZAMIENTO/SITUACIÓN
 aislado
 perteneciente a conjunto

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
N° de plantas: **1 (una)**
Tipología:
Corriente arquitectónica:

Esquema axial con circulación central en sentido longitudinal y boxes a ambos lados.

Estructura portante:

Tipo: **puntual**
Material: **madera**

Cubierta:
Tipo: **2 aguas**
Material: **chapa ondulada**

Muros:
Material: **ladrillo o bloque**
Terminación: **revocado c/conchilla**
Color: **gris**
Revestimientos:
Ornamentación:

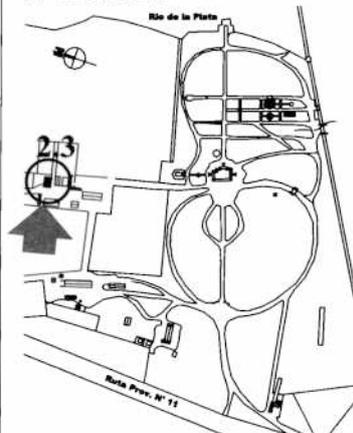
Solados interiores:
Material: **madera**
Color:
Colocación:
Carpinterías:
Material:
Solados exteriores:
Material:
Color:
Colocación:
Otros elementos observados:

7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN
Estado general:
 Bueno
 Regular
 Malo

Deterioro observado:
Humedad ascendente deterioro de revoque. Corrosión en cubierta.

8.- VALORACIÓN
 Histórico
 Arquitectónico
 Ambiental
 Social
 Prescindible
 Agresivo

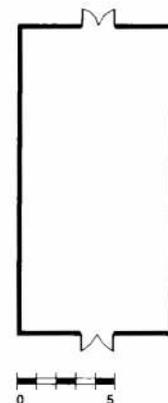
9.- UBICACIÓN



10.- FOTOS



11.- PLANTA





1.- IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Denominación: **Boxes 2**
Ubicación:
Datos Catastrales:
Circ.: Secc.:Fracc.:
Qta.: Mz.: Parc.:
Coordenadas IGM:

2.- DATOS LEGALES

Propietario original:
Propietario actual: **Flia. Shaw**
Ocupante: **propietario**
Protección: **No posee**

3.- HISTORIA

Proyectista:
Constructor:
Fecha de construcción:
Modificaciones:

4.- USOS

Original: **caballeriza**
Otros:
Actual: **desocupado / depósito**

5.- EMPLAZAMIENTO/SITUACIÓN

aislado
 perteneciente a conjunto

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Nº de plantas: **1 (una)**
Tipología:
Corriente arquitectónica:

Esquema axial con circulación central en sentido longitudinal y boxes a ambos lados.

Estructura portante:

Tipo: **puntual**
Material: **madera**

Cubierta:

Tipo: **2 aguas**
Material: **chapa ondulada**

Muros:

Material: **ladrillo o bloque**
Terminación: **revocado/conchilla**
Color: **gris**
Revestimientos:
Ornamentación:

Solados interiores:

Material: **madera**

Color:

Colocación:

Carpinterías:

Material:

Solados exteriores:

Material:

Color:

Colocación:

Otros elementos observados:

7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estado general:

Bueno
 Regular
 Malo

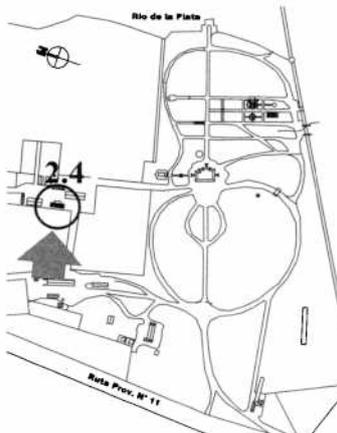
Deterioro observado:

Humedad ascendente, deterioro de revoque. Corrosión en cubierta. Carpintería en mal estado.

8.- VALORACIÓN

Histórico
 Arquitectónico
 Ambiental
 Social
 Prescindible
 Agresivo

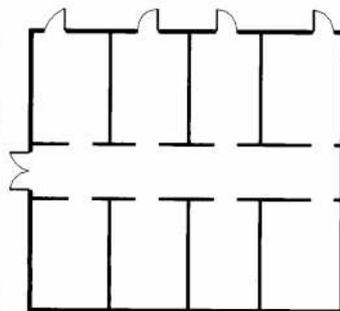
9.- UBICACIÓN



10.- FOTOS



11.- PLANTA





1.- IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Denominación: **Boxes 3**
Ubicación:
Datos Catastrales:
Circ.: Secc.:Fracc.:
Qta.: Mz.: Parc.:
Coordenadas IGM:

2.- DATOS LEGALES

Propietario original:
Propietario actual: **Flia. Shaw**
Ocupante: **propietario***
Protección: **No posee**

3.- HISTORIA

Proyectista:
Constructor:
Fecha de construcción:
Modificaciones:

4.- USOS

Original: **caballeriza**
Otros:
Actual: **desocupado**

5.- EMPLAZAMIENTO/SITUACIÓN

aislado
 perteneciente a conjunto

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

N° de plantas: **1 (una)**
Tipología:
Corriente arquitectónica:

Tira de 6 boxes abriendo a uno de los frentes.

Estructura portante:

Tipo: **puntual**
Material: **madera**

Cubierta:

Tipo: **2 aguas**
Material: **chapa ondulada**

Muros:

Material: **ext.:madera/int.: mamp.**
Terminación:
Color:
Revestimientos:
Ornamentación:

Solados interiores:

Material: **tierra**
Color:
Colocación:

Carpinterías:

Material: **madera c/rejas metálicas**

Solados exteriores:

Material:
Color:
Colocación:

Otros elementos observados:

7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estado general:

Bueno
 Regular
 Malo

Deterioro observado:

Estructura deteriorada, cubierta regular. Cerram. lat. en mal estado. Faltan puertas. Corrosión en rejas. Humedad en tabiques interiores.

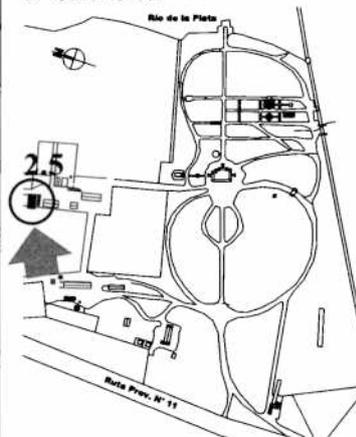
8.- VALORACIÓN

Histórico
 Arquitectónico
 Ambiental
 Social
 Prescindible
 Agresivo

10.- FOTOS



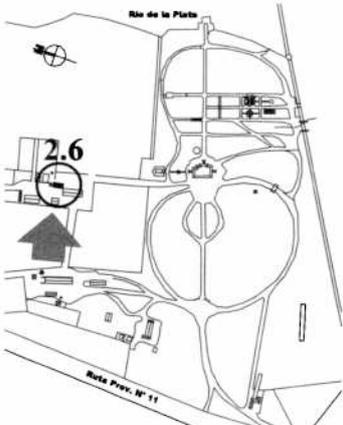
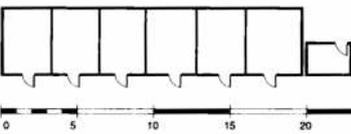
9.- UBICACIÓN



11.- PLANTA





<p>1.- IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN Denominación: Boxes 4 Ubicación: Datos Catastrales: Circ.: Sec.: Fracc.: Qta.: Mz.: Parc.: Coordenadas IGM:</p> <p>2.- DATOS LEGALES Propietario original: Propietario actual: Flia. Shaw Ocupante: propietario Protección: No posee</p> <p>3.- HISTORIA Proyectista: Constructor: Fecha de construcción: Modificaciones:</p> <p>4.- USOS Original: caballeriza Otros: Actual: desocupado</p> <p>5.- EMPLAZAMIENTO/SITUACIÓN <input type="radio"/> aislado <input checked="" type="radio"/> perteneciente a conjunto</p> <p>6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS N° de plantas: 1 (una) Tipología: Corriente arquitectónica:</p> <p>Tira de 6 boxes abriendo a uno de los frentes.</p>	<p>Solados interiores: Material: tierra Color: Colocación: Carpinterías: Material madera c/rejas metálicas Solados exteriores: Material: Color: Colocación: Otros elementos observados:</p> <p>7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN Estado general: <input type="radio"/> Bueno <input type="radio"/> Regular <input checked="" type="radio"/> Malo</p> <p>Deterioro observado: Estructura deteriorada, cubierta regular. Cerram. lat. en mal estado. Faltan puertas. Corrosión en rejas. Humedad en tabiques interiores.</p> <p>8.- VALORACIÓN <input type="radio"/> Histórico <input type="radio"/> Arquitectónico <input type="radio"/> Ambiental <input type="radio"/> Social <input checked="" type="radio"/> Prescindible <input type="radio"/> Agresivo</p>	<p>10.- FOTOS</p> 
<p>Estructura portante: Tipo: puntual Material: madera</p> <p>Cubierta: Tipo: 2 aguas Material: chapa ondulada</p> <p>Muros: Material: ext.:madera/int.: mamp. Terminación: Color: Revestimientos: Ornamentación:</p>	<p>9.- UBICACIÓN</p> 	<p>11.- PLANTA</p> 

Realizó: Conti / Armendáriz

Fecha: abril - octubre / 2000



1.- IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Denominación: **tinglado**
Ubicación:
Datos Catastrales:
Circ.: Secc.:Fracc.:
Qta.: Mz.: Parc.:
Coordenadas IGM:

2.- DATOS LEGALES

Propietario original:
Propietario actual: **Flia. Shaw**
Ocupante: **propietario**
Protección: **No posee**

3.- HISTORIA

Proyectista:
Constructor:
Fecha de construcción:
Modificaciones:

4.- USOS

Original: **tinglado / cochera**
Otros:
Actual: **depósito**

5.- EMPLAZAMIENTO/SITUACIÓN

aislado
 perteneciente a conjunto

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

N° de plantas: **1 (una)**
Tipología:
Corriente arquitectónica:

Espacio rectangular semicubierto.

Solados interiores:

Material: **Tierra**
Color:
Colocación:

Carpinterías: **no posee**

Material:

Solados exteriores: **no posee**

Material:

Color:

Colocación:

Otros elementos observados:

7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estado general:

Bueno
 Regular
 Malo

Deterioro observado:

La estructura se halla inclinada.

8.- VALORACIÓN

Histórico
 Arquitectónico
 Ambiental
 Social
 Prescindible
 Agresivo

10.- FOTOS



Estructura portante:

Tipo: **puntual**
Material: **perfiles metálicos**

Cubierta:

Tipo: **abovedada**
Material: **chapa ondulada**

Muros: **no posee**

Material:

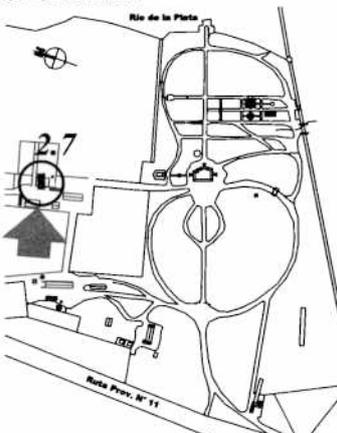
Terminación:

Color:

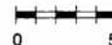
Revestimientos:

Ornamentación:

9.- UBICACIÓN



11.- PLANTA





1.- IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Denominación: **cocina (?)**
Ubicación:
Datos Catastrales:
Circ.: Secc.:Fracc.:
Qta.: Mz.: Parc.:
Coordenadas IGM:

2.- DATOS LEGALES

Propietario original:
Propietario actual: **Flia. Shaw**
Ocupante: **propietario**
Protección: **No posee**

3.- HISTORIA

Proyectista:
Constructor:
Fecha de construcción:
Modificaciones:

4.- USOS

Original: **cocina (?)**
Otros:
Actual: **ninguno**

5.- EMPLAZAMIENTO/SITUACIÓN

aislado
 perteneciente a conjunto

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Nº de plantas: **1 (una)**
Tipología:
Corriente arquitectónica:

Solados interiores:

Material: **madera**
Color:
Colocación:

Carpinterías:

Material:

Solados exteriores:

Material:
Color:
Colocación:

Otros elementos observados:

7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estado general:

Bueno
 Regular
 Malo

Deterioro observado:

Rajadura -fractura muraria- y aplastamiento de cubierta, producidas por caída de árbol. Humedad ascendente y descendente. Carpinterías, revoques y cubiertas en mal estado.

8.- VALORACIÓN

Histórico
 Arquitectónico
 Ambiental
 Social
 Prescindible
 Agresivo

10.- FOTOS



Estructura portante:

Tipo: **mampostería**
Material: **ladrillo**

Cubierta:

Tipo: **4 aguas**
Material: **chapa ondulada**

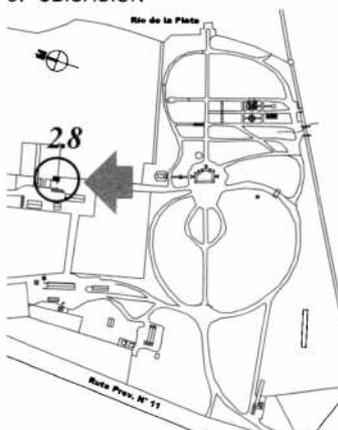
Muros:

Material: **ladrillo**
Terminación: **revoque**
Color: **blanco**

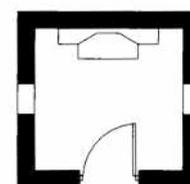
Revestimientos:

Ornamentación:

9.- UBICACIÓN



11.- PLANTA





1.- IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN
Denominación: **pabellón de peones**
Ubicación:
Datos Catastrales:
Circ.: Secc.:Fracc.:
Qta.: Mz.: Parc.:
Coordenadas IGM:

2.- DATOS LEGALES
Propietario original:
Propietario actual: **Flia. Shaw**
Ocupante: **propietario**
Protección: **No posee**

3.- HISTORIA
Proyectista:
Constructor:
Fecha de construcción: **1921**
Modificaciones: **frontón pelota
paleta -1930-**

4.- USOS
Original: **residencia peones solteros**
Otros:
Actual: **depósito / desocupado**

5.- EMPLAZAMIENTO/SITUACIÓN
 aislado
 perteneciente a conjunto

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
N° de plantas: **1 (una)**
Tipología:
Corriente arquitectónica:
Edificio tipo pabellón. Sobre uno de los frentes, una serie de habitaciones c/acceso desde exterior bajo galería, remata en cocina, comedor y sanitarios; frente opuesto aparenta sucesión de boxes. Cuerpo principal de 1 planta, 2 pl. en un extremo, con acceso a entrespiso desde el exterior, en extr. opuesto: frontón pelota-paleta.

Estructura portante:
Tipo: **mampostería**
Material: **ladrillo**
Cubierta:
Tipo: **2 aguas**
Material: **chapa ondulada**
Muros:
Material: **ladrillo**
Terminación: **revoque**
Color: **blanco (restos de otros col.)**
Revestimientos:
Ornamentación:

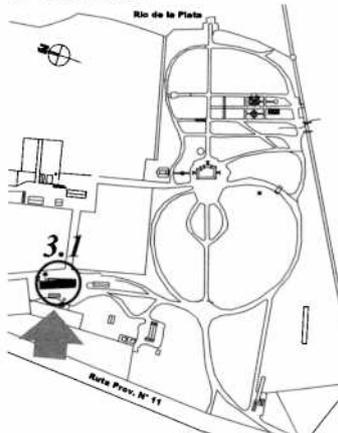
Solados interiores:
Material: **madera**
Color:
Colocación: **ladrillo**
Carpinterías:
Material:
Solados exteriores:
Material:
Color:
Colocación:
Otros elementos observados:

7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN
Estado general:
 Bueno
 Regular
 Malo

Deterioro observado:
Humedad ascendente, revoques deteriorados. Entrespiso de madera en mal estado.

8.- VALORACIÓN
 Histórico
 Arquitectónico
 Ambiental
 Social
 Prescindible
 Agresivo

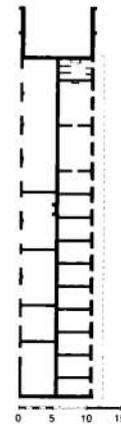
9.- UBICACIÓN



10.- FOTOS



11.- PLANTA





1.- IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Denominación: **matera**
Ubicación:
Datos Catastrales:
Circ.: Secc.: Fracc.:
Qta.: Mz.: Parc.:
Coordenadas IGM:

2.- DATOS LEGALES

Propietario original:
Propietario actual: **Flia. Shaw**
Ocupante: **propietario**
Protección: **No posee**

3.- HISTORIA

Proyectista:
Constructor:
Fecha de construcción:
Modificaciones:

4.- USOS

Original: **matera / fogón**
Otros:
Actual: **desocupado**

5.- EMPLAZAMIENTO/SITUACIÓN

aislado
 perteneciente a conjunto

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Nº de plantas: **1 (una)**
Tipología:
Corriente arquitectónica:

**Local único con planta hexagonal.
Expresión pintoresquista.**

Solados interiores:

Material: **ladrillo**

Color:

Colocación:

Carpinterías:

Material: **madera**

Solados exteriores:

Material: **ladrillo**

Color:

Colocación:

Otros elementos observados:

7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estado general:

Bueno
 Regular
 Malo

Deterioro observado:

**Humedad ascendente. Deterioro de
revoques, presencia de verdín. Car-
pintería y piso interior en mal esta-
do**

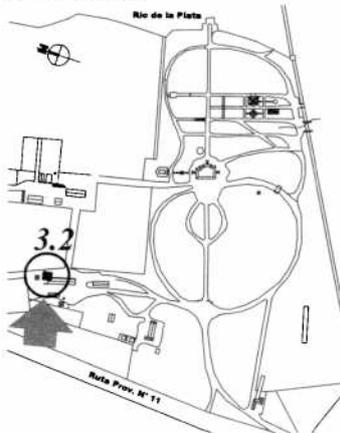
8.- VALORACIÓN

Histórico
 Arquitectónico
 Ambiental
 Social
 Prescindible
 Agresivo

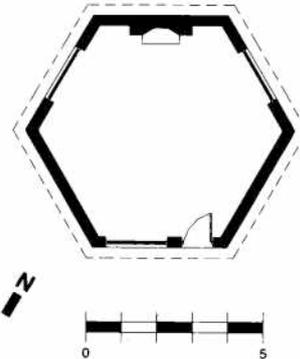
10.- FOTOS



9.- UBICACIÓN



11.- PLANTA



Estructura portante:

Tipo: **mampostería**
Material: **ladrillo**

Cubierta:

Tipo: **6 aguas**
Material: **chapa ondulada**

Muros:

Material: **ladrillo**
Terminación: **revoque / ladr. v°**
Color: **gris**
Revestimientos:
Ornamentación:



1.- IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Denominación: **palenque**
Ubicación:
Datos Catastrales:
Circ.: Secc.: Fracc.:
Qta.: Mz.: Parc.:
Coordenadas IGM:

2.- DATOS LEGALES

Propietario original:
Propietario actual: **Flia. Shaw**
Ocupante: **propietario**
Protección: **No posee**

3.- HISTORIA

Proyectista:
Constructor:
Fecha de construcción:
Modificaciones:

4.- USOS

Original: **palenque**
Otros:
Actual: **ninguno**

5.- EMPLAZAMIENTO/SITUACIÓN

aislado
 perteneciente a conjunto

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

N° de plantas: **1 (una)**
Tipología:
Corriente arquitectónica:

Espacio rectangular semicubierto.

Solados interiores:

Material: **Tierra**

Color:

Colocación:

Carpinterías:

Material: **No posee**

Solados exteriores:

Material: **No posee**

Color:

Colocación:

Otros elementos observados:

7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estado general:

Bueno
 Regular
 Malo

Deterioro observado:

**Parte de estructura en mal estado.
Falta y rotura de tejas.**

8.- VALORACIÓN

Histórico
 Arquitectónico
 Ambiental
 Social
 Prescindible
 Agresivo

10.- FOTOS



Estructura portante:

Tipo: **postes**
Material: **madera**

Cubierta:

Tipo: **4 aguas**
Material: **teja francesa**

Muros:

Material: **no posee**

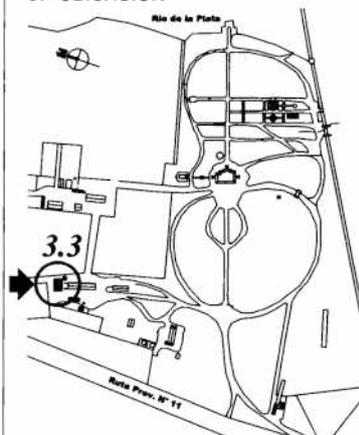
Terminación:

Color:

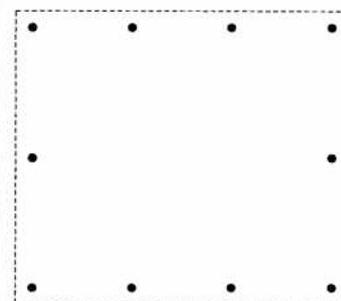
Revestimientos:

Ornamentación:

9.- UBICACIÓN



11.- PLANTA





1.- IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Denominación: **carnicería**
Ubicación:
Datos Catastrales:
Circ.: Secc.:Fracc.:
Qta.: Mz.: Parc.:
Coordenadas IGM:

2.- DATOS LEGALES

Propietario original:
Propietario actual: **Flia. Shaw**
Ocupante: **propietario**
Protección: **No posee**

3.- HISTORIA

Proyectista:
Constructor:
Fecha de construcción:
Modificaciones:

4.- USOS

Original: **carnicería**
Otros:
Actual: **desocupado**

5.- EMPLAZAMIENTO/SITUACIÓN

aislado
 perteneciente a conjunto

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Nº de plantas: **1 (una)**
Tipología:
Corriente arquitectónica:

Cuerpo original de planta rectangular, espacio interior único. Agregado de cuerpo de similares características, pero más bajo, conteniendo boxes.

Estructura portante:

Tipo: **mampostería**
Material: **ladrillo**

Cubierta:

Tipo: **2 aguas**
Material: **chapa ondulada**

Muros:

Material: **ladrillo**
Terminación: **revocado**
Color: **blanco**
Revestimientos:
Ornamentación:

Solados interiores:

Material: **madera**
Color:
Colocación:

Carpinterías:

Material:

Solados exteriores:

Material:
Color:
Colocación:

Otros elementos observados:

7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estado general:

Bueno
 Regular
 Malo

Deterioro observado:

Humedad ascendente y deterioro de revocos. Carpintería en estado regular a malo.

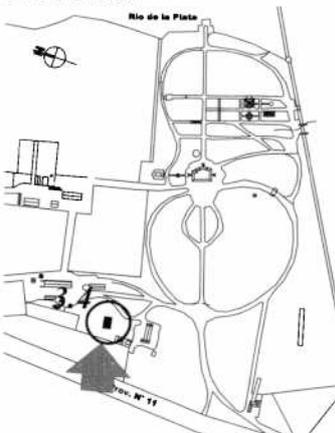
8.- VALORACIÓN

Histórico
 Arquitectónico
 Ambiental
 Social
 Prescindible
 Agresivo

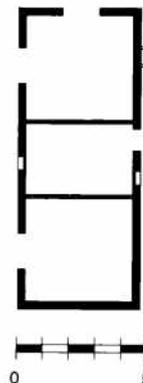
10.- FOTOS



9.- UBICACIÓN



11.- PLANTA





1.- IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN
Denominación: **carpintería**
Ubicación:
Datos Catastrales:
Circ.: Secc.:Fracc.:
Qta.: Mz.: Parc.:
Coordenadas IGM:

2.- DATOS LEGALES
Propietario original:
Propietario actual: **Flia. Shaw**
Ocupante: **propietario**
Protección: **No posee**

3.- HISTORIA
Proyectista:
Constructor:
Fecha de construcción:
Modificaciones:

4.- USOS
Original: **galpón / caballeriza**
Otros:
Actual: **parte depósito**

5.- EMPLAZAMIENTO/SITUACIÓN
 aislado
 perteneciente a conjunto

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
N° de plantas: **1 (una)**
Tipología:
Corriente arquitectónica:

Sector central semicubierto con 2 boxes en cada extremo, accesibles desde exterior.

Estructura portante:
Tipo: **mampostería**
Material: **ladrillo**
Cubierta:
Tipo: **4 aguas**
Material: **chapa ondulada**
Muros:
Material: **ladrillo**
Terminación: **visto -pintado-**
Color: **blanco**
Revestimientos:
Ornamentación:

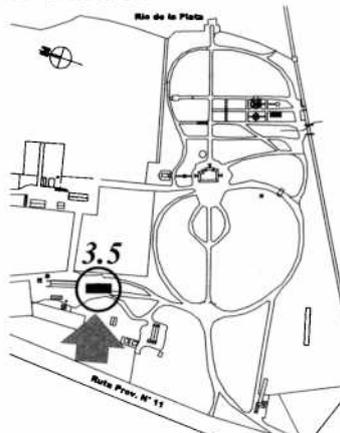
Solados interiores:
Material:
Color:
Colocación:
Carpinterías:
Material: **madera**
Solados exteriores:
Material:
Color:
Colocación:
Otros elementos observados:

7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN
Estado general:
 Bueno
 Regular
 Malo

Deterioro observado:

8.- VALORACIÓN
 Histórico
 Arquitectónico
 Ambiental
 Social
 Prescindible
 Agresivo

9.- UBICACIÓN



10.- FOTOS



11.- PLANTA





ESTANCIA: Luis Chico

PARTIDO: Punta Indio

1.- IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Denominación: **cobertizo**
Ubicación:
Datos Catastrales:
Circ.: Secc.:Fracc.:
Qta.: Mz.: Parc.:
Coordenadas IGM:

2.- DATOS LEGALES

Propietario original:
Propietario actual: **Flia. Shaw**
Ocupante: **propietario**
Protección: **No posee**

3.- HISTORIA

Proyectista:
Constructor:
Fecha de construcción:
Modificaciones:

4.- USOS

Original: **tinglado**
Otros:
Actual: **tinglado**

5.- EMPLAZAMIENTO/SITUACIÓN

aislado
 perteneciente a conjunto

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

N° de plantas: **1 (una)**
Tipología:
Corriente arquitectónica:

Solados interiores:

Material: **Tierra**
Color:
Colocación:

Carpinterías: **No posee**

Material:

Solados exteriores: **No posee**

Material:

Color:

Colocación:

Otros elementos observados:

7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estado general:

Bueno
 Regular
 Malo

Deterioro observado:

Corrosión en cubierta

8.- VALORACIÓN

Histórico
 Arquitectónico
 Ambiental
 Social
 Prescindible
 Agresivo

10.- FOTOS



Estructura portante:

Tipo: **puntual**
Material: **madera**

Cubierta:

Tipo: **inclinado-4 aguas-**
Material: **chapa ondulada**

Muros:

no posee

Material:

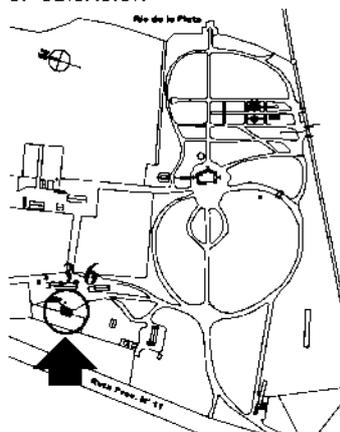
Terminación:

Color:

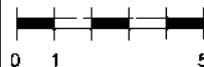
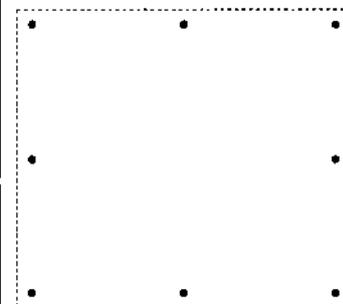
Revestimientos:

Ornamentación:

9.- UBICACIÓN



11.- PLANTA





1.- IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Denominación: **herrería**
Ubicación:
Datos Catastrales:
Circ.: Secc.:Fracc.:
Qta.: Mz.: Parc.:
Coordenadas IGM:

2.- DATOS LEGALES

Propietario original:
Propietario actual: **Flia. Shaw**
Ocupante: **propietario**
Protección: **No posee**

3.- HISTORIA

Proyectista:
Constructor:
Fecha de construcción:
Modificaciones:

4.- USOS

Original: **herrería**
Otros:
Actual: **tinglado**

5.- EMPLAZAMIENTO/SITUACIÓN

aislado
 perteneciente a conjunto

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Nº de plantas: **1 (una)**
Tipología:
Corriente arquitectónica:

Solados interiores: **Tierra**

Material:
Color:
Colocación:

Carpinterías: **No posee**

Material:

Solados exteriores: **No posee**

Material:
Color:
Colocación:

Otros elementos observados:

7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estado general:

Bueno
 Regular
 Malo

Deterioro observado:

Corrosión en cubierta y en cerramientos laterales.

8.- VALORACIÓN

Histórico
 Arquitectónico
 Ambiental
 Social
 Prescindible
 Agresivo

10.- FOTOS



Estructura portante:

Tipo: **puntual**
Material: **madera**

Cubierta:

Tipo: **inclinado -2 aguas-**
Material: **chapa ondulada**

Muros:

Material: **chapa**

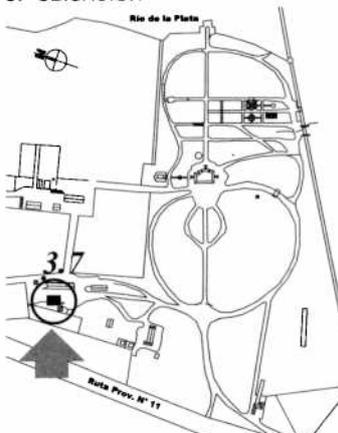
Terminación:

Color:

Revestimientos:

Ornamentación:

9.- UBICACIÓN



11.- PLANTA





1.- IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Denominación: **Pto. administrac.**
Ubicación:
Datos Catastrales:
Circ.: Secc.:Fracc.:
Qta.: Mz.: Parc.:
Coordenadas IGM:

2.- DATOS LEGALES

Propietario original:
Propietario actual: **Flia. Shaw**
Ocupante: **propietario**
Protección: **No posee**

3.- HISTORIA

Proyectista:
Constructor:
Fecha de construcción:
Modificaciones:

4.- USOS

Original: **puesto**
Otros:
Actual: **vivienda / administr.**

5.- EMPLAZAMIENTO/SITUACIÓN

aislado
 perteneciente a conjunto

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

N° de plantas: **1 (una)**
Tipología:
Corriente arquitectónica:

Tipología habitación rural. Pinto-resquismo.

Solados interiores:

Material: **madera/bald. colorada**
Color:
Colocación:

Carpinterías:

Material: **madera**

Solados exteriores:

Material: **baldosa cerámica**
Color: **colorado**
Colocación:

Otros elementos observados:

7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estado general:

Bueno
 Regular
 Malo

Deterioro observado:

Parte de mampostería, revoques y cubiertas deteriorados.

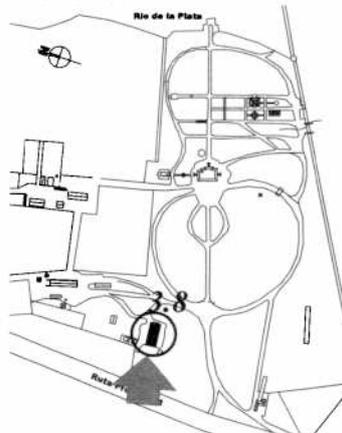
8.- VALORACIÓN

Histórico
 Arquitectónico
 Ambiental
 Social
 Prescindible
 Agresivo

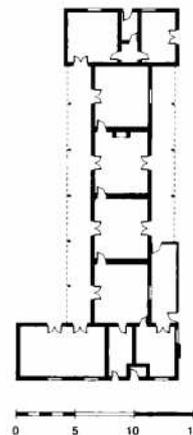
10.- FOTOS



9.- UBICACIÓN



11.- PLANTA



Estructura portante:

Tipo: **mampostería**
Material: **ladrillo**

Cubierta:

Tipo: **4 aguas**
Material: **teja francesa**

Muros:

Material: **ladrillo**
Terminación: **revocado**
Color: **blanco**
Revestimientos:
Ornamentación:



ESTANCIA: Luis Chico

PARTIDO: Punta Indio

1.- IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Denominación: **Puesto**
Ubicación:
Datos Catastrales:
Circ.: Secc.:Fracc.:
Qta.: Mz.: Parc.:
Coordenadas IGM:

2.- DATOS LEGALES

Propietario original:
Propietario actual: **Flia. Shaw**
Ocupante: **propietario**
Protección: **No posee**

3.- HISTORIA

Proyectista:
Constructor:
Fecha de construcción:
Modificaciones:

4.- USOS

Original: **puesto**
Otros:
Actual: **vivienda**

5.- EMPLAZAMIENTO/SITUACIÓN

aislado
 perteneciente a conjunto

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Nº de plantas: **1 (una)/ 2 (dos)**
Tipología:
Corriente arquitectónica:

Pintoresquismo

Estructura portante:

Tipo: **mampostería**
Material: **ladrillo**

Cubierta:

Tipo: **4 aguas**
Material: **chapa ondulada**

Muros:

Material: **ladrillo**
Terminación: **revocado**
Color: **gris**

Revestimientos:

Ornamentación:

Solados interiores:

Material: **madera**

Color:

Colocación:

Carpinterías:

Material:

Solados exteriores:

Material:

Color:

Colocación:

Otros elementos observados:

7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estado general:

Bueno
 Regular
 Malo

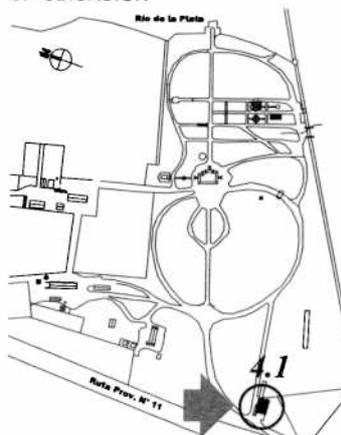
Deterioro observado:

Subsuelo cubierto de agua provoca humedad ascendente en varios sectores del interior del edificio.

8.- VALORACIÓN

Histórico
 Arquitectónico
 Ambiental
 Social
 Precindible
 Agresivo

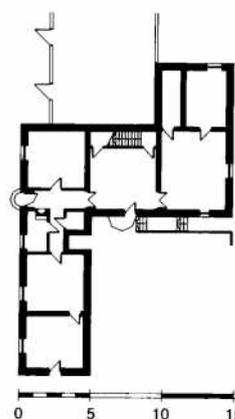
9.- UBICACIÓN

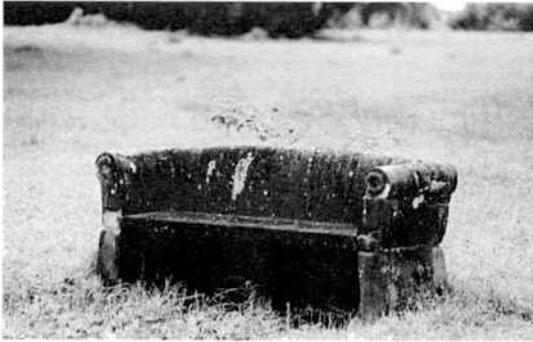


10.- FOTOS



11.- PLANTA

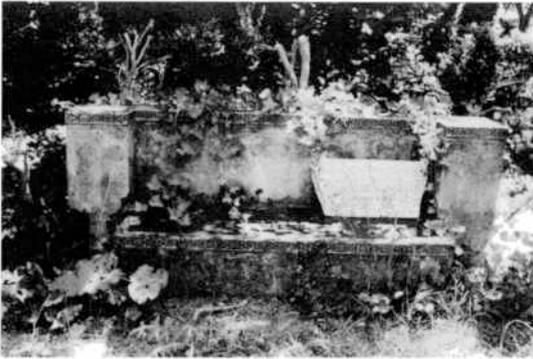




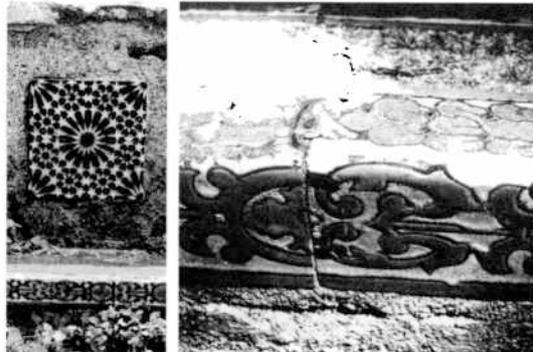
B 1



B 2



B 3



Detalles

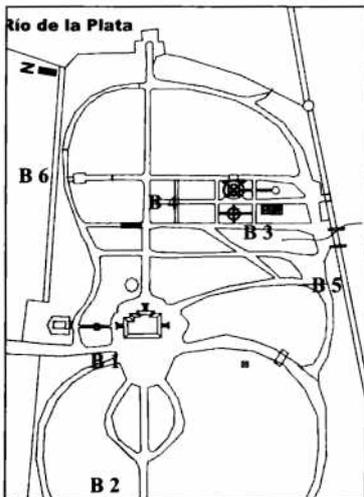


B 4



B 5

Bancos



B 6



B 7



E 1



E 2



E 3



E 4

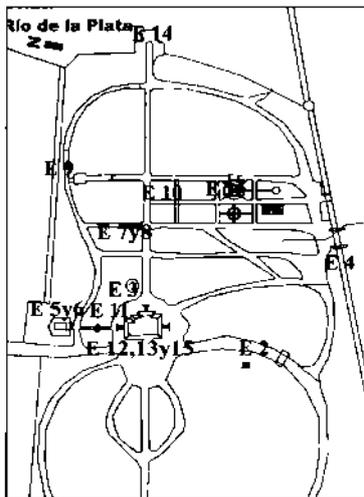


E 5



E 6

Estatuas y esculturas



E 7



E 8



E 9



E 10



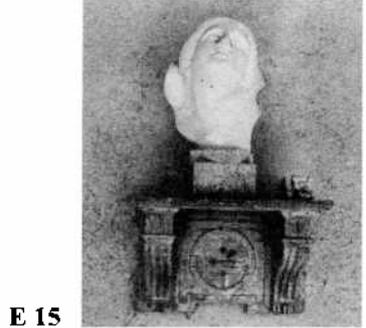
E 11



E 12



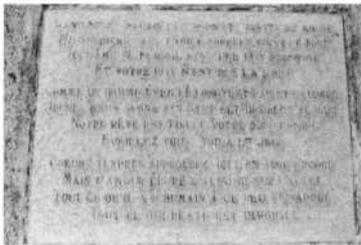
E 13



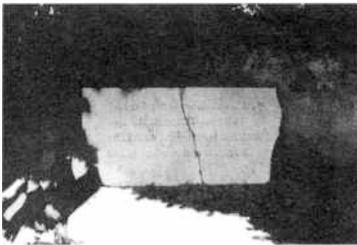
E 15



E 14



Placas





A 1



A 3



A 2



A 4



A 5

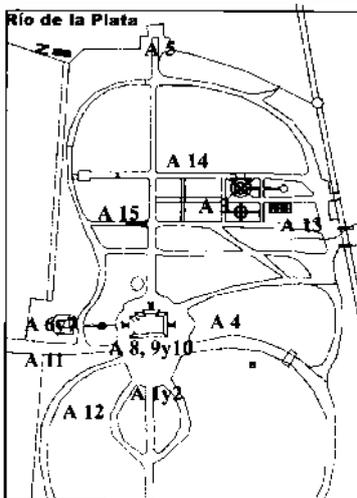


Detalle de las columnas



A 6

Elementos compositivos



A 7



A 11



A 12



A 10



A 8 y 9



A 13



A 14



A 15



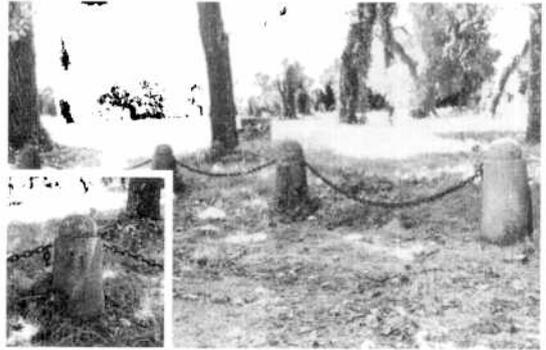
L 1



L 2



L 3



L 4

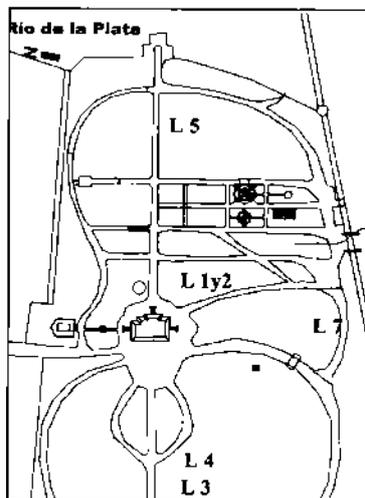


L 5

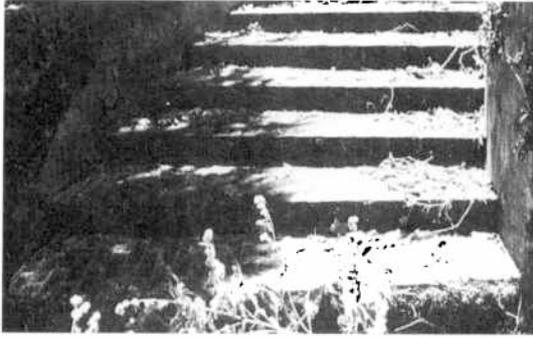


L 6

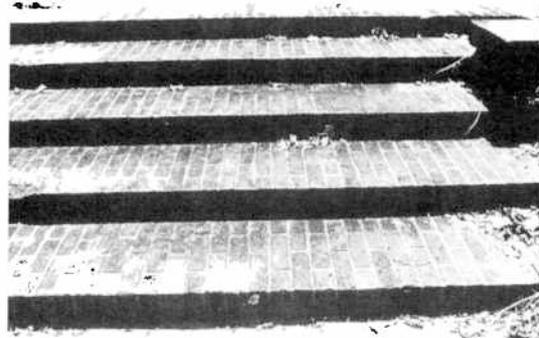
Límites



L 7



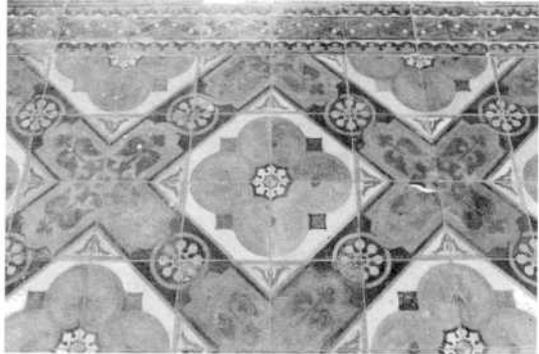
S 1



S 2



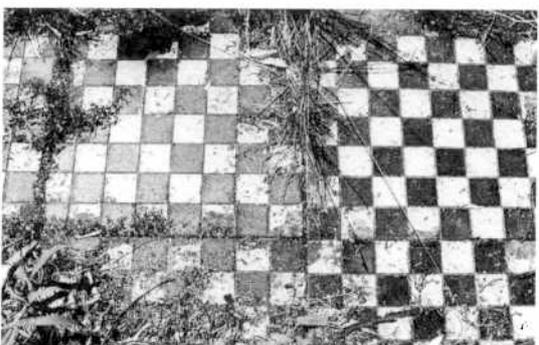
S 3



S 4

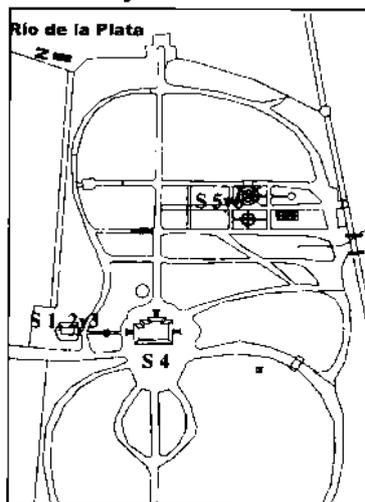


S 5

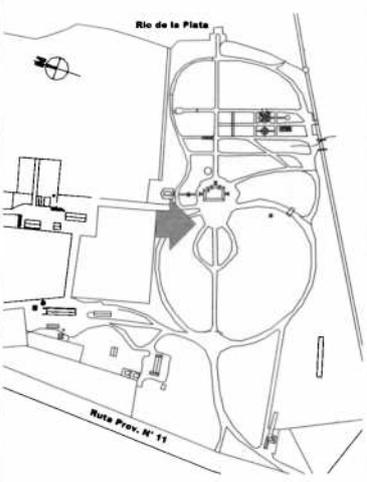
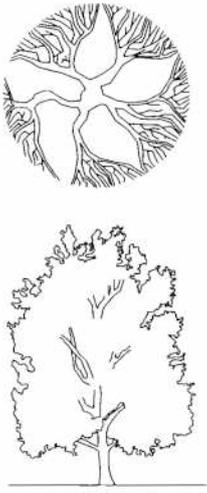


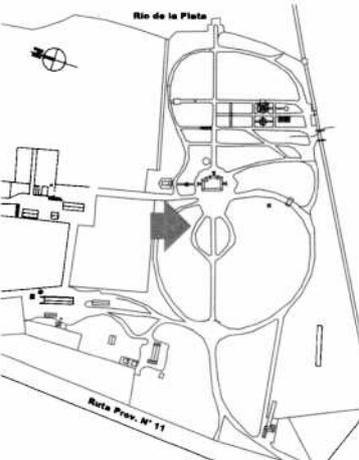
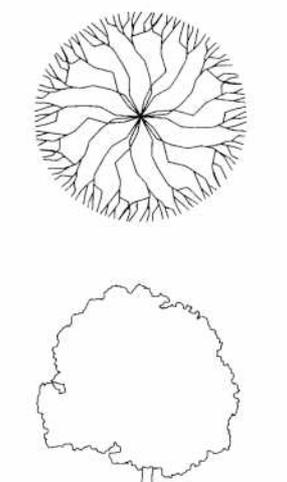
S 6

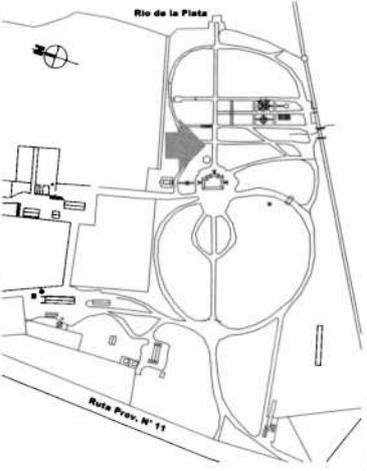
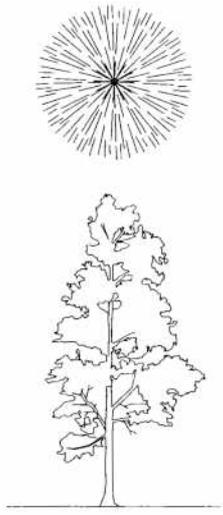
Solados y escalinata

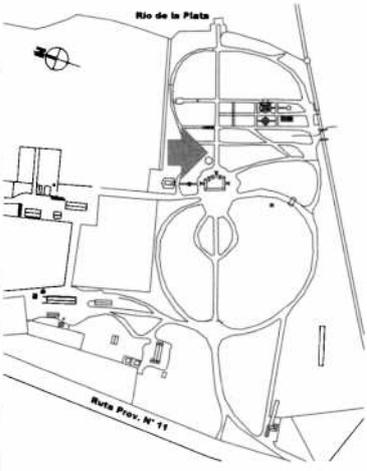
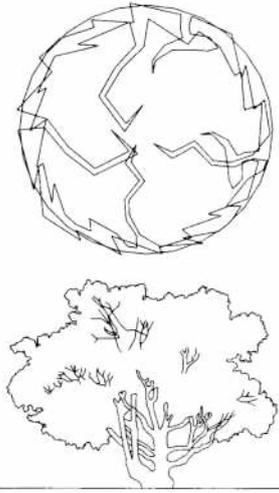


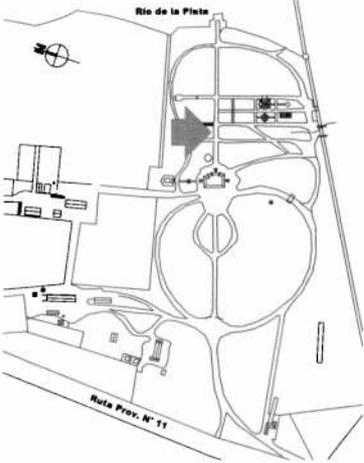
S 7

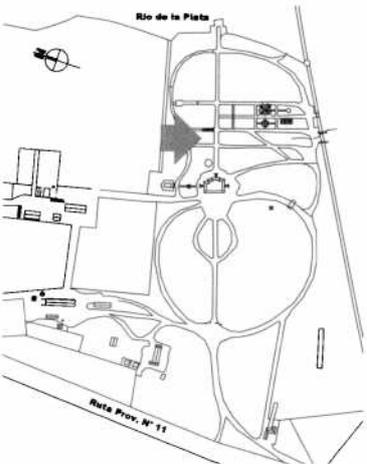
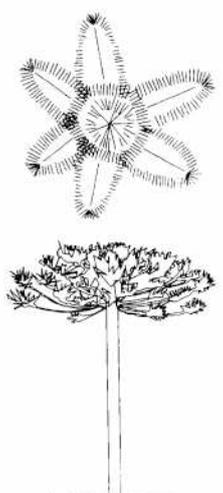
 INVENTARIO DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente -CIC-		Ficha sintética ESPECIES ARBÓREAS		Ficha N° a. 1 Sector: S. a	
ESTANCIA: Luis Chico			PARTIDO: Punta Indio		
- IDENTIFICACIÓN Nomenclatura botánica : <i>Populus deltoides</i> Nombre vulgar : <i>Alamo Carolino</i> Origen : <i>América del Norte</i> Ubicación : <input type="checkbox"/> área rural <input checked="" type="checkbox"/> sector casco <input checked="" type="checkbox"/> parque = <i>Sector acceso</i> Tipo de agrupamiento : <input type="checkbox"/> aislado <input checked="" type="checkbox"/> grupos <input type="checkbox"/> informales <input type="checkbox"/> geométricos <input checked="" type="checkbox"/> lineales <input type="checkbox"/> cíclicos Frecuencia de aparición : <input type="checkbox"/> rara <input type="checkbox"/> esporádica <input checked="" type="checkbox"/> reiterada Correspondencia estilística: <input checked="" type="checkbox"/> s/ diseño original <input type="checkbox"/> crecimiento espontáneo <input type="checkbox"/> s/ideas propias			- ASPECTOS ECOLÓGICOS Aclimatación : <input checked="" type="checkbox"/> buena <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> deficiente - ESTADO SANITARIO Desarrollo : <input checked="" type="checkbox"/> vigoroso <input type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> deficiente Patologías presentes : <input type="checkbox"/> necrosis <input type="checkbox"/> cavidades <input type="checkbox"/> plagas Posibilidad de difusión <input type="checkbox"/> baja <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta Grado eventual de deterioro : <input checked="" type="checkbox"/> bajo <input type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> alto Cantidad aproximada de ejemplares : 34 - TRATAMIENTO: <input type="checkbox"/> poda <input type="checkbox"/> apeo <input type="checkbox"/> trasplante <input type="checkbox"/> reposición <input type="checkbox"/> reemplazo <input type="checkbox"/> fertilización <input type="checkbox"/> control patógenos <input type="checkbox"/> hongos <input type="checkbox"/> insectos <input type="checkbox"/> otros		
- ASPECTOS FISONÓMICOS Talla: Diámetro del tronco a 1,5 m : 33.00 m Diámetro de la copa : 1.25 m Estimación de la edad : 26.00 m <input type="checkbox"/> joven <input type="checkbox"/> adulto 1 <input checked="" type="checkbox"/> adulto 2 <input type="checkbox"/> viejo (de 15 y 40 años) (de 41 y 80 años) Estacionalidad : <input checked="" type="checkbox"/> caduco <input type="checkbox"/> persistente			- VALORACIÓN: <input type="checkbox"/> histórica <input type="checkbox"/> ecológica <input type="checkbox"/> florística <input checked="" type="checkbox"/> ambiental <input type="checkbox"/> social <input type="checkbox"/> prescindible <input type="checkbox"/> agresivo - OBSERVACIONES:		
UBICACIÓN 		REFERENCIA GRÁFICA -planta y corte- 		FOTOS 	

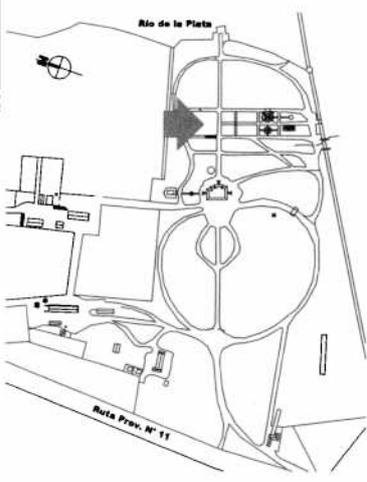
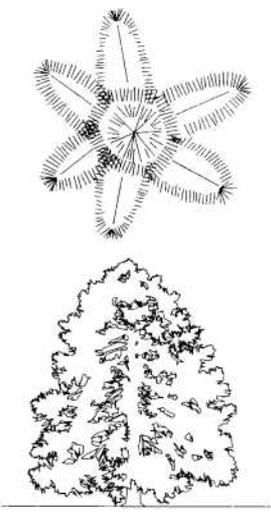
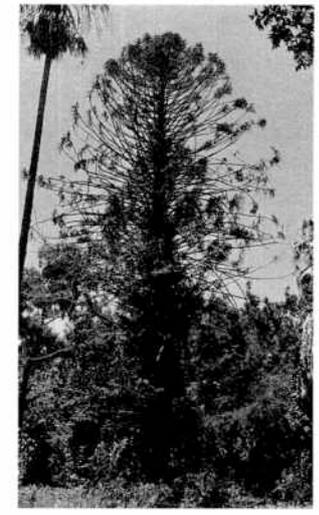
	INVENTARIO DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente -CIC-	Ficha sintética ESPECIES ARBÓREAS	Ficha N ^o a. 2 Sector: S. a
	ESTANCIA: Luis Chico		PARTIDO: Punta Indio
- IDENTIFICACIÓN Nomenclatura botánica : <i>Fraxinus excelsior</i> Nombre vulgar : <i>Fresno europeo</i> Origen : <i>Eurasia</i> Ubicación : <input type="checkbox"/> área rural <input checked="" type="checkbox"/> sector casco <input checked="" type="checkbox"/> parque = Sector acceso Tipo de agrupamiento : <input type="checkbox"/> aislado <input checked="" type="checkbox"/> grupos <input type="checkbox"/> informales <input type="checkbox"/> geométricos <input checked="" type="checkbox"/> lineales <input type="checkbox"/> cíclicos Frecuencia de aparición : <input type="checkbox"/> rara <input type="checkbox"/> esporádica <input checked="" type="checkbox"/> reiterada Correspondencia estilística: <input checked="" type="checkbox"/> s/ diseño original <input type="checkbox"/> crecimiento espontáneo <input type="checkbox"/> s/ideas propias		- ASPECTOS ECOLÓGICOS <input checked="" type="checkbox"/> buena Aclimatación : <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> deficiente - ESTADO SANITARIO Desarrollo : <input checked="" type="checkbox"/> vigoroso <input type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> deficiente Patologías presentes : <input type="checkbox"/> necrosis <input type="checkbox"/> cavidades <input type="checkbox"/> plagas Posibilidad de difusión <input type="checkbox"/> baja <input checked="" type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta Grado eventual de deterioro : <input checked="" type="checkbox"/> bajo <input type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> alto Cantidad aproximada de ejemplares : 28 - TRATAMIENTO: <input type="checkbox"/> poda <input type="checkbox"/> apeo <input type="checkbox"/> trasplante <input type="checkbox"/> reposición <input type="checkbox"/> reemplazo <input type="checkbox"/> fertilización <input type="checkbox"/> hongos <input type="checkbox"/> control patógenos <input type="checkbox"/> insectos <input type="checkbox"/> otros	
- ASPECTOS FISONÓMICOS Talla : Diámetro del tronco a 1,5 m : 23.00 m Diámetro de la copa : 0.70 m Estimación de la edad : 5.00 m <input type="checkbox"/> joven <input type="checkbox"/> adulto 1 <input checked="" type="checkbox"/> adulto 2 <input type="checkbox"/> viejo (de 15 y 40 años) (de 41 y 80 años) Estacionalidad : <input checked="" type="checkbox"/> caduco <input type="checkbox"/> persistente		- VALORACIÓN: <input type="checkbox"/> histórica <input type="checkbox"/> ecológica <input type="checkbox"/> florística <input checked="" type="checkbox"/> ambiental <input type="checkbox"/> social <input type="checkbox"/> prescindible <input type="checkbox"/> agresivo - OBSERVACIONES:	
UBICACIÓN 	REFERENCIA GRÁFICA -planta y corte- 	FOTOS 	

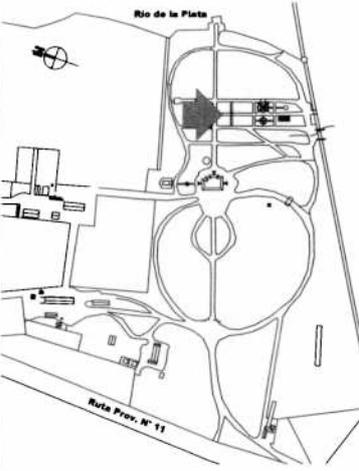
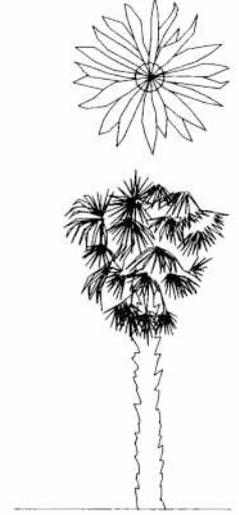
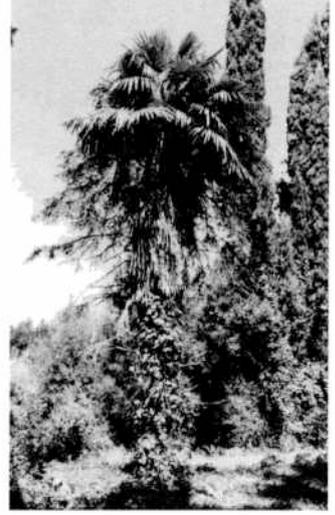
 LINTA-CIC	INVENTARIO DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente -CIC-		Ficha sintética ESPECIES ARBÓREAS		Ficha N° <i>b. 1</i> Sector: <i>S. b</i>	
	ESTANCIA: Luis Chico			PARTIDO: Punta Indio		
- IDENTIFICACIÓN Nomenclatura botánica : <i>Casuarina cunninghamiana</i> Nombre vulgar : <i>Casuarina</i> Origen : <i>Australia</i> Ubicación : <input type="checkbox"/> área rural <input checked="" type="checkbox"/> sector casco <input checked="" type="checkbox"/> parque = <i>Sector Eje Principal</i> Tipo de agrupamiento : <input type="checkbox"/> aislado <input checked="" type="checkbox"/> grupos <input type="checkbox"/> informales <input type="checkbox"/> geométricos <input checked="" type="checkbox"/> lineales <input type="checkbox"/> cíclicos Frecuencia de aparición : <input type="checkbox"/> rara <input type="checkbox"/> esporádica <input checked="" type="checkbox"/> reiterada Correspondencia estilística: <input checked="" type="checkbox"/> s/ diseño original <input type="checkbox"/> crecimiento espontáneo <input type="checkbox"/> s/ideas propias			- ASPECTOS ECOLÓGICOS <input checked="" type="checkbox"/> buena Aclimatación : <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> deficiente - ESTADO SANITARIO Desarrollo : <input type="checkbox"/> vigoroso <input checked="" type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> deficiente Patologías presentes : <input type="checkbox"/> necrosis <input type="checkbox"/> cavidades <input type="checkbox"/> plagas Posibilidad de difusión <input checked="" type="checkbox"/> baja <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta Grado eventual de deterioro : <input checked="" type="checkbox"/> bajo <input type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> alto Cantidad aproximada de ejemplares 178 - TRATAMIENTO: <input type="checkbox"/> poda <input type="checkbox"/> apeo <input type="checkbox"/> trasplante <input type="checkbox"/> reposición <input type="checkbox"/> reemplazo <input type="checkbox"/> fertilización <input type="checkbox"/> hongos <input type="checkbox"/> control patógenos <input type="checkbox"/> insectos <input type="checkbox"/> otros			
- ASPECTOS FISONÓMICOS Talla: Diámetro del tronco a 1,5 m : 30.00 m Diámetro de la copa : 0.80 m Estimación de la edad : 10.00 m <input type="checkbox"/> joven <input type="checkbox"/> adulto 1 <input checked="" type="checkbox"/> adulto 2 <input type="checkbox"/> viejo (de 15 y 40 años) (de 41 y 80 años) Estacionalidad : <input type="checkbox"/> caduco <input checked="" type="checkbox"/> persistente			- VALORACIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> histórica <input type="checkbox"/> ecológica <input type="checkbox"/> florística <input checked="" type="checkbox"/> ambiental <input type="checkbox"/> social <input type="checkbox"/> prescindible <input type="checkbox"/> agresivo - OBSERVACIONES:			
UBICACIÓN 	REFERENCIA GRÁFICA -planta y corte- 		FOTOS 			

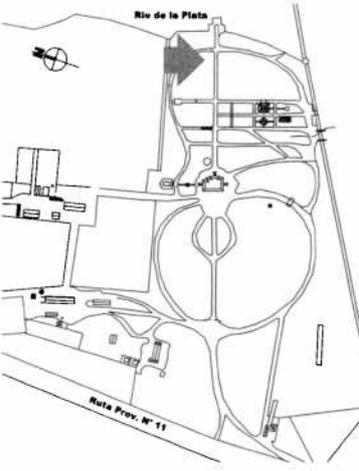
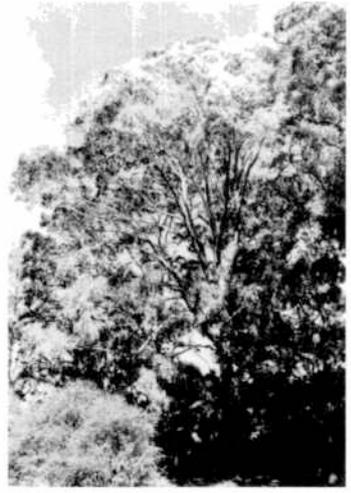
 LINTA-CIC	INVENTARIO DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente -CIC-	Ficha sintética ESPECIES ARBÓREAS	Ficha N ^o <i>c. 1</i> Sector: <i>S. c</i>
	ESTANCIA: Luis Chico		PARTIDO: Punta Indio
- IDENTIFICACIÓN Nomenclatura botánica : <i>Magnolia grandiflora</i> Nombre vulgar : <i>Magnolia</i> Origen : <i>Sudeste de Estados Unidos</i> Ubicación : <input type="checkbox"/> área rural <input checked="" type="checkbox"/> sector casco <input checked="" type="checkbox"/> parque = <i>Sector casa principal</i> Tipo de agrupamiento : <input checked="" type="checkbox"/> aislado <input type="checkbox"/> grupos <input type="checkbox"/> informales <input type="checkbox"/> geométricos <input type="checkbox"/> lineales <input type="checkbox"/> cíclicos Frecuencia de aparición : <input type="checkbox"/> rara <input checked="" type="checkbox"/> esporádica <input type="checkbox"/> reiterada Correspondencia estilística: <input checked="" type="checkbox"/> s/ diseño original <input type="checkbox"/> crecimiento espontáneo <input type="checkbox"/> s/ideas propias		- ASPECTOS ECOLÓGICOS <input checked="" type="checkbox"/> buena Acimatación : <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> deficiente - ESTADO SANITARIO Desarrollo : <input checked="" type="checkbox"/> vigoroso <input type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> deficiente Patologías presentes : <input type="checkbox"/> necrosis <input type="checkbox"/> cavidades <input type="checkbox"/> plagas Posibilidad de difusión <input checked="" type="checkbox"/> baja <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta Grado eventual de deterioro : <input checked="" type="checkbox"/> bajo <input type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> alto Cantidad aproximada de ejemplares : 4 - TRATAMIENTO: <input type="checkbox"/> poda <input type="checkbox"/> apeo <input type="checkbox"/> trasplante <input type="checkbox"/> reposición <input type="checkbox"/> reemplazo <input type="checkbox"/> fertilización <input type="checkbox"/> hongos <input type="checkbox"/> control patógenos <input type="checkbox"/> insectos <input type="checkbox"/> otros	
- ASPECTOS FISONÓMICOS Talla: Diámetro del tronco a 1,5 m : <i>14.50 m</i> Diámetro de la copa : <i>0.65 m</i> Estimación de la edad : <i>17.00 m</i> <input type="checkbox"/> joven <input type="checkbox"/> adulto 1 <input checked="" type="checkbox"/> adulto 2 <input type="checkbox"/> viejo (de 15 y 40 años) (de 41 y 80 años) Estacionalidad : <input type="checkbox"/> caduco <input checked="" type="checkbox"/> persistente		- VALORACIÓN: <input type="checkbox"/> histórica <input type="checkbox"/> ecológica <input checked="" type="checkbox"/> florística <input checked="" type="checkbox"/> ambiental <input type="checkbox"/> social <input type="checkbox"/> prescindible <input type="checkbox"/> agresivo - OBSERVACIONES:	
UBICACIÓN	REFERENCIA GRÁFICA -planta y corte-		FOTOS
			

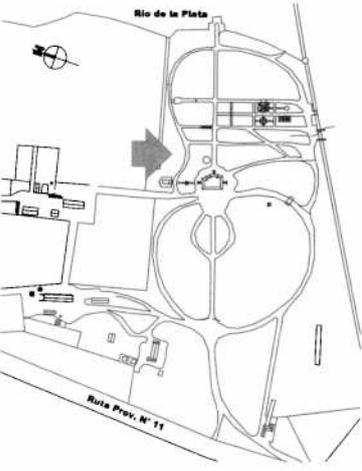
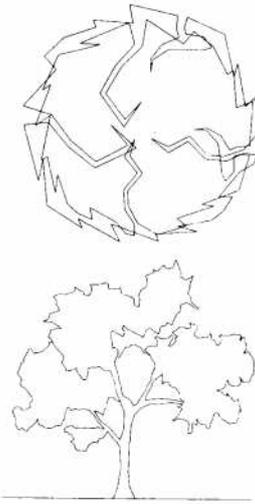
 INVENTARIO DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO		Ficha sintética ESPECIES ARBÓREAS		Ficha N° <i>b. 2</i> Sector: <i>S. b</i>	
Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente -CIC-		ESTANCIA: Luis Chico			
		PARTIDO: Punta Indio			
- IDENTIFICACIÓN Nomenclatura botánica : <i>Araucaria heterophylla</i> Nombre vulgar : <i>Araucaria excelsa</i> Origen : <i>Australia</i> Ubicación : <input type="checkbox"/> área rural <input checked="" type="checkbox"/> sector casco <input checked="" type="checkbox"/> parque = <i>Sector eje principal</i> Tipo de agrupamiento : <input checked="" type="checkbox"/> aislado <input type="checkbox"/> grupos <input type="checkbox"/> informales <input type="checkbox"/> geométricos <input type="checkbox"/> lineales <input type="checkbox"/> cíclicos Frecuencia de aparición : <input checked="" type="checkbox"/> rara <input type="checkbox"/> esporádica <input type="checkbox"/> reiterada Correspondencia estilística: <input checked="" type="checkbox"/> s/ diseño original <input type="checkbox"/> crecimiento espontáneo <input type="checkbox"/> s/ideas propias			- ASPECTOS ECOLÓGICOS Acimatación : <input checked="" type="checkbox"/> buena <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> deficiente - ESTADO SANITARIO Desarrollo : <input type="checkbox"/> vigoroso <input type="checkbox"/> normal <input checked="" type="checkbox"/> deficiente Patologías presentes : <input type="checkbox"/> necrosis <input type="checkbox"/> cavidades <input type="checkbox"/> plagas Posibilidad de difusión <input checked="" type="checkbox"/> baja <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta Grado eventual de deterioro : <input checked="" type="checkbox"/> bajo <input type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> alto Cantidad aproximada de ejemplares 1 - TRATAMIENTO: <input type="checkbox"/> poda <input type="checkbox"/> apeo <input type="checkbox"/> trasplante <input type="checkbox"/> reposición <input type="checkbox"/> reemplazo <input type="checkbox"/> fertilización <input type="checkbox"/> hongos <input type="checkbox"/> control patógenos <input type="checkbox"/> insectos <input type="checkbox"/> otros		
- ASPECTOS FISONÓMICOS Talla: Diámetro del tronco a 1,5 m : 33.00 m Diámetro de la copa : 1.30 m Estimación de la edad : 13.00 m <input type="checkbox"/> joven <input type="checkbox"/> adulto 1 <input type="checkbox"/> adulto 2 <input checked="" type="checkbox"/> viejo (de 15 y 40 años) (de 41 y 80 años) Estacionalidad : <input type="checkbox"/> caduco <input checked="" type="checkbox"/> persistente			- VALORACIÓN: <input type="checkbox"/> histórica <input type="checkbox"/> ecológica <input type="checkbox"/> florística <input checked="" type="checkbox"/> ambiental <input type="checkbox"/> social <input type="checkbox"/> prescindible <input type="checkbox"/> agresivo - OBSERVACIONES:		
UBICACIÓN 		REFERENCIA GRÁFICA -planta y corte- 		FOTOS 	

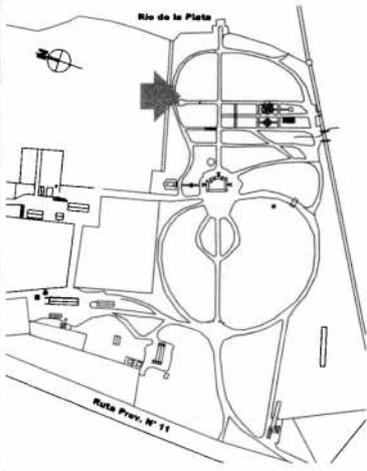
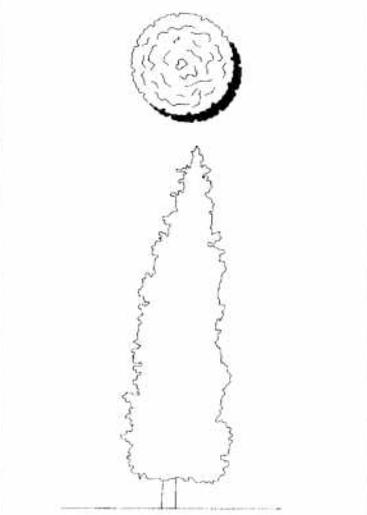
 LINTA-CIC	INVENTARIO DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente -CIC-	Ficha sintética ESPECIES ARBÓREAS	Ficha N° <i>b. 3</i> Sector: <i>S. b</i>
	ESTANCIA: Luis Chico		PARTIDO: Punta Indio
- IDENTIFICACIÓN Nomenclatura botánica : <i>Araucaria angustifolia</i> Nombre vulgar : <i>Pino Paraná</i> Origen : <i>Noroste de Misiones y Sur de Brasil</i> Ubicación : <input type="checkbox"/> área rural <input checked="" type="checkbox"/> sector casco <input checked="" type="checkbox"/> parque = <i>Sector eje principal</i> Tipo de agrupamiento : <input checked="" type="checkbox"/> aislado <input type="checkbox"/> grupos <input type="checkbox"/> informales <input type="checkbox"/> geométricos <input type="checkbox"/> lineales <input type="checkbox"/> cíclicos Frecuencia de aparición : <input checked="" type="checkbox"/> rara <input type="checkbox"/> esporádica <input type="checkbox"/> reiterada Correspondencia estilística: <input checked="" type="checkbox"/> s/ diseño original <input type="checkbox"/> crecimiento espontáneo <input type="checkbox"/> s/ideas propias		- ASPECTOS ECOLÓGICOS Aclimatación : <input checked="" type="checkbox"/> buena <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> deficiente - ESTADO SANITARIO Desarrollo : <input checked="" type="checkbox"/> vigoroso <input type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> deficiente Patologías presentes : <input type="checkbox"/> necrosis <input type="checkbox"/> cavidades <input type="checkbox"/> plagas Posibilidad de difusión <input checked="" type="checkbox"/> baja <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta Grado eventual de deterioro : <input checked="" type="checkbox"/> bajo <input type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> alto Cantidad aproximada de ejemplares 1 - TRATAMIENTO: <input type="checkbox"/> poda <input type="checkbox"/> apeo <input type="checkbox"/> trasplante <input type="checkbox"/> reposición <input type="checkbox"/> reemplazo <input type="checkbox"/> fertilización <input type="checkbox"/> hongos <input type="checkbox"/> control patógenos <input type="checkbox"/> insectos <input type="checkbox"/> otros	
- ASPECTOS FISONÓMICOS Talla: Diámetro del tronco a 1,5 m : <i>24.00 m</i> Diámetro de la copa : <i>1.25 m</i> Estimación de la edad : <i>14.00 m</i> <input type="checkbox"/> joven <input type="checkbox"/> adulto 1 <input type="checkbox"/> adulto 2 <input checked="" type="checkbox"/> viejo (de 15 y 40 años) (de 41 y 80 años) Estacionalidad : <input type="checkbox"/> caduco <input checked="" type="checkbox"/> persistente		- VALORACIÓN: <input type="checkbox"/> histórica <input type="checkbox"/> ecológica <input checked="" type="checkbox"/> florística <input checked="" type="checkbox"/> ambiental <input type="checkbox"/> social <input type="checkbox"/> prescindible <input type="checkbox"/> agresivo - OBSERVACIONES:	
UBICACIÓN 	REFERENCIA GRÁFICA -planta y corte- 	FOTOS 	

 LINTA-CIC	INVENTARIO DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente -CIC-	Ficha sintética ESPECIES ARBÓREAS	Ficha N° <i>b. 9</i> Sector: <i>S. b</i>
	ESTANCIA: Luis Chico		PARTIDO: Punta Indio
- IDENTIFICACIÓN Nomenclatura botánica : <i>Araucaria bidwillii</i> Nombre vulgar : <i>Araucaria australiana</i> Origen : <i>Australia</i> Ubicación : <input type="checkbox"/> área rural <input checked="" type="checkbox"/> sector casco <input checked="" type="checkbox"/> parque = <i>Sector eje principal</i> Tipo de agrupamiento : <input type="checkbox"/> aislado <input checked="" type="checkbox"/> grupos <input type="checkbox"/> informales <input type="checkbox"/> geométricos <input type="checkbox"/> lineales <input checked="" type="checkbox"/> cíclicos Frecuencia de aparición : <input type="checkbox"/> rara <input checked="" type="checkbox"/> esporádica <input type="checkbox"/> reiterada Correspondencia estilística: <input type="checkbox"/> s/ diseño original <input type="checkbox"/> crecimiento espontáneo <input type="checkbox"/> s/ideas propias		- ASPECTOS ECOLÓGICOS <input checked="" type="checkbox"/> buena Acimatación : <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> deficiente - ESTADO SANITARIO Desarrollo : <input type="checkbox"/> vigoroso <input type="checkbox"/> normal <input checked="" type="checkbox"/> deficiente Patologías presentes : <input checked="" type="checkbox"/> necrosis <input type="checkbox"/> cavidades <input type="checkbox"/> plagas Posibilidad de difusión <input type="checkbox"/> baja <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta Grado eventual de deterioro : <input type="checkbox"/> bajo <input type="checkbox"/> medio <input checked="" type="checkbox"/> alto Cantidad aproximada de ejemplares 2 - TRATAMIENTO: <input type="checkbox"/> poda <input type="checkbox"/> apeo <input type="checkbox"/> trasplante <input type="checkbox"/> reposición <input type="checkbox"/> reemplazo <input type="checkbox"/> fertilización <input type="checkbox"/> control patógenos <input type="checkbox"/> hongos <input type="checkbox"/> insectos <input type="checkbox"/> otros	
- ASPECTOS FISONÓMICOS Talla: Diámetro del tronco a 1,5 m : <i>28.00 m</i> Diámetro de la copa : <i>1.50 m</i> Estimación de la edad : <i>12.00 m</i> <input type="checkbox"/> joven <input type="checkbox"/> adulto 1 <input checked="" type="checkbox"/> adulto 2 <input type="checkbox"/> viejo (de 15 y 40 años) (de 41 y 80 años) Estacionalidad : <input type="checkbox"/> caduco <input checked="" type="checkbox"/> persistente		- VALORACIÓN: <input type="checkbox"/> histórica <input type="checkbox"/> ecológica <input type="checkbox"/> florística <input checked="" type="checkbox"/> ambiental <input type="checkbox"/> social <input type="checkbox"/> prescindible <input type="checkbox"/> agresivo - OBSERVACIONES:	
UBICACIÓN 	REFERENCIA GRÁFICA -planta y corte- 	FOTOS 	

 LINTA-CIC	INVENTARIO DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente -CIC-	Ficha sintética ESPECIES ARBÓREAS	Ficha N° <i>b. 10</i> Sector: <i>S. b</i>
	ESTANCIA: Luis Chico		PARTIDO: Punta Indio
- IDENTIFICACIÓN Nomenclatura botánica : <i>Trachycarpus forunei</i> Nombre vulgar : <i>Palmera china</i> Origen : <i>China</i> Ubicación : <input type="checkbox"/> área rural <input checked="" type="checkbox"/> sector casco <input checked="" type="checkbox"/> parque = <i>Sector eje principal</i> Tipo de agrupamiento : <input checked="" type="checkbox"/> aislado <input type="checkbox"/> grupos <input type="checkbox"/> informales <input type="checkbox"/> geométricos <input type="checkbox"/> lineales <input type="checkbox"/> cíclicos Frecuencia de aparición : <input type="checkbox"/> rara <input checked="" type="checkbox"/> esporádica <input type="checkbox"/> reiterada Correspondencia estilística: <input type="checkbox"/> s/ diseño original <input type="checkbox"/> crecimiento espontáneo <input checked="" type="checkbox"/> s/ideas propias		- ASPECTOS ECOLÓGICOS <input checked="" type="checkbox"/> buena Aclimatación : <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> deficiente - ESTADO SANITARIO Desarrollo : <input type="checkbox"/> vigoroso <input checked="" type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> deficiente Patologías presentes : <input type="checkbox"/> necrosis <input type="checkbox"/> cavidades <input checked="" type="checkbox"/> plagas Posibilidad de difusión <input type="checkbox"/> baja <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta Grado eventual de deterioro : <input type="checkbox"/> bajo <input checked="" type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> alto Cantidad aproximada de ejemplares 3 - TRATAMIENTO: <input type="checkbox"/> poda <input type="checkbox"/> apeo <input type="checkbox"/> trasplante <input type="checkbox"/> reposición <input type="checkbox"/> reemplazo <input type="checkbox"/> fertilización <input type="checkbox"/> control patógenos <input type="checkbox"/> hongos <input type="checkbox"/> insectos <input type="checkbox"/> otros	
- ASPECTOS FISONÓMICOS Talla: Diámetro del tronco a 1,5 m : 8.50 m Diámetro de la copa : 0.40 m Estimación de la edad : 2.00 m <input type="checkbox"/> joven <input type="checkbox"/> adulto 1 <input checked="" type="checkbox"/> adulto 2 <input type="checkbox"/> viejo (de 15 y 40 años) (de 41 y 80 años) Estacionalidad : <input type="checkbox"/> caduco <input checked="" type="checkbox"/> persistente		- VALORACIÓN: <input type="checkbox"/> histórica <input type="checkbox"/> ecológica <input checked="" type="checkbox"/> florística <input checked="" type="checkbox"/> ambiental <input type="checkbox"/> social <input type="checkbox"/> prescindible <input type="checkbox"/> agresivo - OBSERVACIONES:	
UBICACIÓN 	REFERENCIA GRÁFICA -planta y corte- 	FOTOS 	

 INVENTARIO DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente -CIC-		Ficha sintética ESPECIES ARBÓREAS	Ficha N° <i>b. 11</i> Sector: <i>S. b</i>
ESTANCIA: Luis Chico		PARTIDO: Punta Indio	
- IDENTIFICACIÓN Nomenclatura botánica : <i>Eucalyptus spp</i> Nombre vulgar : <i>Eucalipto</i> Origen : <i>Australia</i> Ubicación : <input type="checkbox"/> área rural <input checked="" type="checkbox"/> sector casco <input type="checkbox"/> parque = <i>Sector eje principal</i> Tipo de agrupamiento : <input type="checkbox"/> aislado <input checked="" type="checkbox"/> grupos <input type="checkbox"/> informales <input type="checkbox"/> geométricos <input checked="" type="checkbox"/> lineales <input type="checkbox"/> cíclicos Frecuencia de aparición : <input type="checkbox"/> rara <input type="checkbox"/> esporádica <input checked="" type="checkbox"/> reiterada Correspondencia estilística: <input checked="" type="checkbox"/> s/ diseño original <input type="checkbox"/> crecimiento espontáneo <input type="checkbox"/> s/ideas propias		- ASPECTOS ECOLÓGICOS Acimatación : <input checked="" type="checkbox"/> buena <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> deficiente - ESTADO SANITARIO Desarrollo : <input checked="" type="checkbox"/> vigoroso <input type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> deficiente Patologías presentes : <input type="checkbox"/> necrosis <input type="checkbox"/> cavidades <input type="checkbox"/> plagas Posibilidad de difusión : <input checked="" type="checkbox"/> baja <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta Grado eventual de deterioro : <input checked="" type="checkbox"/> bajo <input type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> alto Cantidad aproximada de ejemplares : 12 - TRATAMIENTO: <input type="checkbox"/> poda <input type="checkbox"/> apeo <input type="checkbox"/> trasplante <input type="checkbox"/> reposición <input type="checkbox"/> reemplazo <input type="checkbox"/> fertilización <input type="checkbox"/> control patógenos <input type="checkbox"/> insectos <input type="checkbox"/> otros	
- ASPECTOS FISIÓNOMICOS Talla : Diámetro del tronco a 1,5 m : <i>42.00 m</i> Diámetro de la copa : <i>1.30 m</i> Estimación de la edad : <i>24.00 m</i> <input type="checkbox"/> joven <input type="checkbox"/> adulto 1 <input checked="" type="checkbox"/> adulto 2 <input type="checkbox"/> viejo (de 15 y 40 años) (de 41 y 80 años) Estacionalidad : <input type="checkbox"/> caduco <input checked="" type="checkbox"/> persistente		- VALORACIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> histórica <input type="checkbox"/> ecológica <input type="checkbox"/> florística <input checked="" type="checkbox"/> ambiental <input type="checkbox"/> social <input type="checkbox"/> prescindible <input type="checkbox"/> agresivo - OBSERVACIONES:	
UBICACIÓN 	REFERENCIA GRÁFICA -planta y corte- 	FOTOS 	

 INVENTARIO DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente -CIC-		Ficha sintética ESPECIES ARBÓREAS	Ficha N° <i>f. 1</i> Sector: <i>S. f</i>
ESTANCIA: Luis Chico		PARTIDO: Punta Indio	
- IDENTIFICACIÓN Nomenclatura botánica : <i>Tristania conferta</i> Nombre vulgar : Origen : <i>Australia</i> Ubicación : <input type="checkbox"/> área rural <input checked="" type="checkbox"/> sector casco <input checked="" type="checkbox"/> parque = <i>Sector media luna</i> Tipo de agrupamiento : <input checked="" type="checkbox"/> aislado <input type="checkbox"/> grupos <input type="checkbox"/> informales <input type="checkbox"/> geométricos <input type="checkbox"/> lineales <input type="checkbox"/> cíclicos Frecuencia de aparición : <input checked="" type="checkbox"/> rara <input type="checkbox"/> esporádica <input type="checkbox"/> reiterada Correspondencia estilística: <input checked="" type="checkbox"/> s/ diseño original <input type="checkbox"/> crecimiento espontáneo <input type="checkbox"/> s/ideas propias		- ASPECTOS ECOLÓGICOS Aclimatación : <input checked="" type="checkbox"/> buena <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> deficiente - ESTADO SANITARIO Desarrollo : <input type="checkbox"/> vigoroso <input checked="" type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> deficiente Patologías presentes : <input type="checkbox"/> necrosis <input type="checkbox"/> cavidades <input type="checkbox"/> plagas Posibilidad de difusión <input checked="" type="checkbox"/> baja <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta Grado eventual de deterioro : <input checked="" type="checkbox"/> bajo <input type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> alto Cantidad aproximada de ejemplares 1 - TRATAMIENTO: <input type="checkbox"/> poda <input type="checkbox"/> apeo <input type="checkbox"/> trasplante <input type="checkbox"/> reposición <input type="checkbox"/> reemplazo <input type="checkbox"/> fertilización <input type="checkbox"/> control patógenos <input type="checkbox"/> hongos <input type="checkbox"/> insectos <input type="checkbox"/> otros	
- ASPECTOS FISONÓMICOS Talla: Diámetro del tronco a 1,5 m : <i>17.00 m</i> Diámetro de la copa : <i>1.00 m</i> Estimación de la edad : <i>12.00 m</i> <input type="checkbox"/> joven <input type="checkbox"/> adulto 1 <input checked="" type="checkbox"/> adulto 2 <input type="checkbox"/> viejo (de 15 y 40 años) (de 41 y 80 años) Estacionalidad : <input type="checkbox"/> caduco <input checked="" type="checkbox"/> persistente		- VALORACIÓN: <input type="checkbox"/> histórica <input type="checkbox"/> ecológica <input checked="" type="checkbox"/> florística <input checked="" type="checkbox"/> ambiental <input type="checkbox"/> social <input type="checkbox"/> prescindible <input type="checkbox"/> agresivo - OBSERVACIONES:	
UBICACIÓN 	REFERENCIA GRÁFICA -planta y corte- 	FOTOS 	

 LINTA-CIC	INVENTARIO DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente -CIC-	Ficha sintética ESPECIES ARBÓREAS	Ficha N° <i>e. 2</i> Sector: <i>S. e</i>
	ESTANCIA: Luis Chico		PARTIDO: Punta Indio
- IDENTIFICACIÓN Nomenclatura botánica : <i>Cupressus sempervirens horizontalis</i> Nombre vulgar : <i>Ciprés horizontal</i> Origen : <i>Sur de Europa, Oeste de Asia, Oeste de Norteamérica</i> Ubicación : <input type="checkbox"/> área rural <input checked="" type="checkbox"/> sector casco <input checked="" type="checkbox"/> parque = <i>Sector Jardín inglés</i> Tipo de agrupamiento : <input checked="" type="checkbox"/> aislado <input type="checkbox"/> grupos <input type="checkbox"/> informales <input type="checkbox"/> geométricos <input type="checkbox"/> lineales <input type="checkbox"/> cíclicos Frecuencia de aparición : <input type="checkbox"/> rara <input checked="" type="checkbox"/> esporádica <input type="checkbox"/> reiterada Correspondencia estilística: <input checked="" type="checkbox"/> s/ diseño original <input type="checkbox"/> crecimiento espontáneo <input type="checkbox"/> s/ideas propias		- ASPECTOS ECOLÓGICOS <input checked="" type="checkbox"/> buena Aclimatación : <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> deficiente - ESTADO SANITARIO Desarrollo : <input checked="" type="checkbox"/> vigoroso <input type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> deficiente Patologías presentes : <input type="checkbox"/> necrosis <input type="checkbox"/> cavidades <input type="checkbox"/> plagas Posibilidad de difusión <input checked="" type="checkbox"/> baja <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta Grado eventual de deterioro : <input checked="" type="checkbox"/> bajo <input type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> alto Cantidad aproximada de ejemplares : 1 - TRATAMIENTO: <input type="checkbox"/> poda <input type="checkbox"/> apeo <input type="checkbox"/> trasplante <input type="checkbox"/> reposición <input type="checkbox"/> reemplazo <input type="checkbox"/> fertilización <input type="checkbox"/> control patógenos <input type="checkbox"/> hongos <input type="checkbox"/> insectos <input type="checkbox"/> otros	
- ASPECTOS FISONÓMICOS Talla: Diámetro del tronco a 1,5 m : <i>25.00 m</i> Diámetro de la copa : <i>0.65 m</i> Estimación de la edad : <i>6.00 m</i> <input type="checkbox"/> joven <input type="checkbox"/> adulto 1 <input checked="" type="checkbox"/> adulto 2 <input type="checkbox"/> viejo (de 15 y 40 años) (de 41 y 80 años) Estacionalidad : <input type="checkbox"/> caduco <input checked="" type="checkbox"/> persistente		- VALORACIÓN: <input type="checkbox"/> histórica <input type="checkbox"/> ecológica <input type="checkbox"/> florística <input checked="" type="checkbox"/> ambiental <input type="checkbox"/> social <input type="checkbox"/> prescindible <input type="checkbox"/> agresivo - OBSERVACIONES:	
UBICACIÓN 	REFERENCIA GRÁFICA -planta y corte- 	FOTOS 	

LISTA DE LOS MAMÍFEROS DEL PARQUE COSTERO DEL SUR

Listado de especies de Mamíferos	Parque Costero del Sur
<i>Didelphis albiventris</i>	x
<i>Gracilinanus agilis</i>	?
<i>Lutreolina crassicaudata</i>	x
<i>Monodelphis dimidiata</i>	
<i>Thylamys bruchi</i>	
<i>Chaetophractus vellerosus</i>	x
<i>Chaetophractus villosus</i>	x
<i>Chlamyphorus truncatus</i>	
<i>Dasyopus novencinctus</i>	
<i>Dasyopus hybridus</i>	x
<i>Tolypeutes matacus</i>	
<i>Zaedyus pichiy</i>	
<i>Puma concolor</i>	
<i>Herpailurus yagouaroundi</i>	
<i>Oncifelis geoffroyi</i>	x
<i>Lynchaillurus pajeros</i>	v
<i>Otaria flavescens</i>	
<i>Arctocephalus australis</i>	
<i>Lycalopex gymnocercus</i>	x
<i>Conepatus humboldtii</i>	
<i>Conepatus chinga</i>	x
<i>Galictis cuja</i>	x
<i>Lontra longicaudis</i>	
<i>Lyncodon patagonicus</i>	
<i>Noctilio albiventris</i>	
<i>Glossophaga soricina</i>	
<i>Eumops bonariensis</i>	x
<i>Eumops patagonicus</i>	
<i>Molossops temminckii</i>	
<i>Molossus molossus</i>	
<i>Tadarida brasiliensis</i>	x
<i>Eptesicus diminutus</i>	
<i>Eptesicus furinatis</i>	x
<i>Histiotus montanus</i>	
<i>Lasiurus borealis</i>	x
<i>Lasiurus cinereus</i>	x
<i>Lasiurus ega</i>	
<i>Myotis albescens</i>	x
<i>Myotis levis</i>	x
<i>Akodon azarae</i>	x
<i>Akodon iniscatus</i>	
<i>Akodon molinae</i>	
<i>Akodon neocenus</i>	
<i>Deltamys kempii</i>	
<i>Necromys obscurus</i>	?
<i>Oxymycterus rufus</i>	x
<i>Bibimys torresi</i>	
<i>Scapteromys acuaticus</i>	x
<i>Oligoryzomys delticola</i>	
<i>Oligoryzomys flavescens</i>	x
<i>Oligoryzomys longicaudatus</i>	
<i>Calomys laucha</i>	x
<i>Calomys musculinus</i>	x
<i>Eligmodontia typus</i>	
<i>Graomys griseoflavus</i>	
<i>Phyllotis bonariensis</i>	
<i>Reithrodon auritus</i>	?
<i>Holochilus brasiliensis</i>	x
<i>Ctenomys australis</i>	
<i>Ctenomys porteusii</i>	
<i>Ctenomys talarum</i>	x
<i>Lagastomus maximus</i>	x
<i>Myocastor coypus</i>	x
<i>Cavia aperea</i>	x
<i>Galea musteloides</i>	
<i>Microcavia australis</i>	
<i>Dolichotis patagona</i>	
<i>Hydrochaeris hydrochaeris</i>	x
<i>Lama guanicoe</i>	
<i>Blastocerus dichotomus</i>	
<i>Ozotoceros bezoarticus</i>	e
<i>Pontoporia blainvilliei</i>	v

* Extractado de:-Moschione, F., M. Merino, I. Barrios y A. Abba. 2000. La representación de los mamíferos bonaerenses en el Sistema Provincial de Areas Naturales Protegidas. XV Jornadas Argentinas de Mastozología. La Plata, Argentina.

Referencias

X: presente
V: ocasional

E: extinguido
?: dudoso

LISTA DE LOS ANFIBIOS Y REPTILES DEL PARQUE COSTERO DEL SUR

	Unidad de Conservación:	P.Costero		Unidad de Conservación:	P.Costero
AMPHIBIA			TROPIDURIDAE	<i>Liolaemus darwini</i>	
APODA				<i>Liolaemus gracilis</i>	
TYPHLONECTIDAE	<i>Chthonherpeton indistinctum</i>			<i>Liolaemus multimaculatus</i>	
ANURA				<i>Liolaemus wiegmanni</i>	
MICROHYLIDAE	<i>Elaschistocleis bicolor</i>			<i>Proctotretus pectinatus</i>	
BUFONIDAE	<i>Bufo arenarum</i>	●	POLYCHRIDAE	<i>Pristidactylus casuhatiensis</i>	
	<i>Bufo fernandezae</i>	●		<i>Anisolepis undulatus</i>	
	<i>Bufo dorbignyi</i>		TEIIDAE	<i>Tupinambis teguixin</i>	●
	<i>Bufo paracnemis</i>			<i>Teius oculatus</i>	✓
	<i>Melanophryniscus montevicensis</i>			<i>Cnemidophorus lacertoides</i>	
LEPTODACTYLIDAE	<i>Leptodactylus ocellatus</i>	●		<i>Cnemidophorus longicaudus</i>	
	<i>Leptodactylus mystacinus</i>	●	GYMNOPHTHALMIDAE	<i>Pantodactylus schreiberi</i>	●
	<i>Leptodactylus gracilis</i>	×	GEKKONIDAE	<i>Homonota borellii</i>	
	<i>Leptodactylus latinasus</i>	●	SCINCIDAE	<i>Mabuya dorsivittata</i>	×
	<i>Leptodactylus podicipinus</i>	?		<i>Mabuya frenata</i>	
	<i>Physalaemus fernandezae</i>		ANGUIDAE	<i>Ophiodes vertebralis</i>	●
	<i>Physalaemus harbouri</i>	×	OPHIDIA		
	<i>Physalaemus biligonigerus</i>		LEPTOTHYPHLOPIDAE	<i>Leptothyphlops muñoai</i>	●
	<i>Physalaemus henseli</i>			<i>Leptothyphlops australis</i>	
	<i>Pseudopaludicola falcipes</i>	●	COLUBRIDAE	<i>Helicops leopardinus</i>	×
	<i>Odontophrynus americanus</i>	●		<i>Helicops carinicaudus</i>	×
	<i>Odontophrynus occidentalis</i>			<i>Liophis anomalus</i>	●
	<i>Ceratophrys ornata</i>	●		<i>Liophis elegantissima</i>	
PSEUDIDAE	<i>Pseudis minuta</i>			<i>Liophis miliaris</i>	●
	<i>Lysapsus mantidactylus</i>	●		<i>Liophis jaegeri</i>	
	<i>Lysapsus limellus</i>	?		<i>Leimadophis poecilogyrus</i>	●
HYLIDAE	<i>Argenteohyla siemersi</i>			<i>Cyclagras gigas</i>	
	<i>Hyla pulchella</i>	●		<i>Clelia rustica</i>	●
	<i>Hyla nana</i>	●		<i>Pseudablabes agassizii</i>	
	<i>Hyla samborni</i>	?		<i>Oxyrhopus rhombifer</i>	✓
	<i>Ololygon squalirostris</i>	●		<i>Tomodon ocellatus</i>	×
	<i>Ololygon eringiophila</i>	✓		<i>Pseudotomodon trigonatus</i>	
	<i>Ololygon berthae</i>	?		<i>Philodryas patagoniensis</i>	●
REPTILIA				<i>Philodryas psammophideus</i>	
QUELONIA				<i>Philodryas aestivus</i>	?
TESTUDINIDAE	<i>Geochelone donosobarrosi</i>			<i>Thamnodynastes strigilis</i>	●
	<i>Chrysemis dorbignyi</i>	✓		<i>Thamnodynastes strigatus</i>	×
CHELONIIDAE	<i>Chelonia mydas</i>			<i>Lystrophis dorbignyi</i>	●
DERMOCHEYIDAE	<i>Dermochelys coriacea</i>			<i>Lystrophis semicinctus</i>	✓
CARETTOCHELYIDAE	<i>Caretta caretta</i>			<i>Elapomorphus spegazzinii</i>	✓
QUELIDAE	<i>Hydromedusa tectifera</i>	●	ELAPIDAE	<i>Micrurus frontalis</i>	
	<i>Phrynops hilarii</i>	●	CROTALIDAE	<i>Bothrops alternata</i>	●
CROCODILIA				<i>Bothrops ammodytoides</i>	
ALLIGATORIDAE	<i>Caiman latirostris</i>		BOIDAE	<i>Eunectes notaeus</i>	
SAURIA					
AMPHISBAENIDAE	<i>Amphisbaena darwini</i>	●	* Extractado de: -Moschione, F. 1999. Relevamiento herpetológico de las Reservas Naturales de la Provincia de Buenos Aires. Jornadas Regionales sobre Estrategias de Conservación de Fauna y Flora Amenazada. MAA-JZBMLP. La Plata, Argentina.		
	<i>Amphisbaena angustifrons</i>	✓			
	<i>Anops kingi</i>	?			
	<i>Leposternon microcephalum</i>				

Referencias: ● Población estable en el área
 × Ocasional o aparentemente inestable en el área

✓ Accidental o con muy pocas citas que no permiten definir un status para el área
 ? Dudoso o de presencia probable en el área

Moschione, F. 1995: LISTA SISTEMÁTICA DE LAS AVES DEL PARQUE COSTERO DEL SUR

- RHEIDAE
Rhea americana - Ñandú
- TINAMIDAE
Rhynchotus rufescens - Colorada
Nothura maculosa - Inambú Común
- PODICIPEDIDAE
Podilymbus podiceps - Macá Pico Grueso
Podiceps rolland - Macacito
Podiceps occipitalis - Maca Plateado
Podiceps major - Macá Grande
- DIOMEDEIDAE
Diomedea melanophris - Albatros Ceja Negra
- PROCELLARIIDAE
Macronectes giganteus - Petrel Gigante
Procellaria aequinoctialis - Petrel Barba Blanca
Puffinus griseus - Pardela Oscura
- SPHENISCIDAE
Spheniscus magellanicus - Pingüino Patagónico
- PHALACROCORACIDAE
Phalacrocorax olivaceus - Bigu
- FREGATIDAE
Fregata magnificens - Ave Frágata
- ARDEIDAE
Botaurus pinnatus - Mirasol Grande
Ixobrychus exilis - Mirasol Chico
Tigrisoma lineatum - Hoco Colorado
Syrigma sibilatrix - Chifflón
Ardea coccy - Garza Mora
Casmerodius albus - Garza Blanca
Egretta thula - Garcita Blanca
Bubulcus ibis - Garcita Bueyera
Butorides striatus - Garcita Azulada
Nycticorax nycticorax - Garza Brúja
- THRESKIORNITIDAE
Phimosus infuscatus - Cuervillo Cara Pelada
Plegadis chihi - Cuervillo de Cañada
Theristicus melanopus - Bandurria de Invierno
Ajaja ajaja - Espátula Rosada
- CICONIIDAE
Mycteria americana - Tuyaú
Euxenura maguari - Cigüeña
- PHOENICOPTERIDAE
Phoenicopterus chilensis - Flamenco
- ANHIMIDAE
Chauna torquata - Chaj
- ANATIDAE
Dendrocygna bicolor - Pato Silbón
Dendrocygna viduata - Pato Sirif
Coscoroba coscoroba - Coscoroba
Cygnus melancoryphus - Cisne Cuello Negro
Anas flavirostris - Pato Barcino
Anas sibilatrix - Pato Overo
Anas georgica - Pato Maicero
Anas versicolor - Pato Capuchino
Anas cyanoptera - Pato Colorado
Anas platys - Pato Cochara
Nettion peponas - Pato Picazo
Amazonetta brasiliensis - Pato Cutiri
Heteronetta atricapilla - Pato Cabeza Negra
- CATHARTIDAE
Coragyps atratus - Jote Cabeza Negra
Cathartes aura - Jote Cabeza Colorada
- ACCIPITRIDAE
Elanus leucurus - Gavilán Blanco
Rostrhamus sociabilis - Caracolero
Circus cinereus - Gavilán Ceniciento
Circus buffoni - Gavilán Planeador
Accipiter striatus - Esparvero Común
Heterospizias meridionalis - Aguilucho Colorado
Parabuteo unicinctus - Gavilán Mixto
Geranoetus melanoleucus - Aguila Mora
Buteo magnirostris - Garganchillo
Buteo swainsoni - Aguilucho Langostero
Buteo albicaudatus - Aguilucho Cabeza Negra
- FALCONIDAE
Polyborus plancus - Carancho
Milvago chimango - Chimango
Falco sparverius - Halconcito Colorado
Falco femoralis - Halcón Plomizo
Falco peregrinus - Halcón Peregrino
- RALLIDAE
Laterallus leucopyrrhus - Burrito Rojizo
Laterallus melanophaius - Burrito Silbón
Laterallus spilopterus - Burrito Negruzco
Aramides cajanea - Chiricote
Aramides ypecaha - Ipaca
Rallus sanguinolentus - Gallineta Común
Gallinula melanops - Polla de Agua Pintada
Gallinula chloropus - Polla de Agua Negra
Fulica armillata - Gallareta Ligas Rojas
Fulica leucoptera - Gallareta Chica
- Fulica rufifrons - Gallareta Escudete Rojo
- ARAMIDAE
Aramus guarauna - Carau
- CHARADRIIDAE
Vanellus chilensis - Tero
Pluvialis squatarola - Chorlo Artico
Pluvialis dominica - Chorlo Pampa
Charadrius collaris - Chorlito de Collar
Charadrius taikandicus - Chorlito Doble Collar
Charadrius semipalmatus - Chorlito Semipalmado
Zonibyx modestus - Chorlito Pecho Canela
Oreopholus ruficollis - Chorlo Cabezón
- HAEMATOPODIDAE
Haematopus palliatus - Ostrero
- RECURVIROSTRIDAE
Himantopus melanurus - Tero Real
- JACANIDAE
Jacana jacana - Jacana
- ROSTRATULIDAE
Nycticryphes semicollaris - Aguatero
- SCOLOPACIDAE
Tringa melanoleuca - Playero Pata-Amarilla Grande
Tringa flavipes - Playero Pata-Amarilla Chico
Tringa solitaria - Playero Solitario
Actitis macularia - Playerito Manchado
Bartramia longicauda - Batitú
Numenius phaeopus - Playero Trinador
Limosa haemastica - Becasa de Mar
Arenaria interpres - Vuelvepiedras
Calidris canutus - Playero Rojizo
Calidris alba - Playerito Blanco
Calidris fuscicollis - Playerito Rabadilla Blanca
Calidris bairdii - Playerito Unicolor
Calidris melanotos - Playerito Pectoral
Micropalama himantopus - Playero Zancudo
Tryngites subruficollis - Playerito Canela
Gallinago paraguayana - Becasina Común
Phalaropus tricolor - Chorlo Nadador
- THINOCORIDAE ?
Thinocorus rumicivorus - Agachona Chica ?
- STERCORARIIDAE ?
Stercorarius parasiticus - Salteador Chico ?
- LARIDAE
Larus belcheri - Gaviota Cangrejera
Larus dominicanus - Gaviota Cocinera
Larus cirrocephalus - Gaviota Capucho Gris
Larus maculipennis - Gaviota Capucho Café
Gelocheilidon nitotica - Gaviotín Pico Grueso
Sterna hirundinacea - Gaviotín Sudamericano
Sterna hirundo - Gaviotín Golondrina
Sterna trudeaui - Gaviotín Corona Blanca
Sterna superciliosa - Gaviotín Chico
Sterna maxima - Gaviotín Real
Sterna eurygnatha - Gaviotín Pico Amarillo
Rynchops niger - Rayador
- COLUMBIDAE
Columba livia - Paloma Doméstica
Columba picazuro - Picazuro
Columba maculosa - Paloma Ala Manchada
Zenaida auriculata - Torcaza
Columba talpacoti - Torcacita Colorada
Columba picui - Torcacita
Leptotila verreauxi - Yeruti
- PSITTACIDAE
Cyanoliseus patagonus - Loro Barranquero
Myiopsitta monachus - Cotorra
Amazona aestiva - Loro Hablador ?
- CUCULIDAE
Coccyzus cinereus - Cuculillo Chico
Coccyzus americanus - Cuculillo Pico Amarillo
Coccyzus melancoryphus - Cuculillo Común
Tapera naeva - Crespin
Guira guira - Pirincho
- TYTONIDAE
Tyto alba - Lechuza de Campanario
- STRIGIDAE
Otus choliba - Alicucú Común
Bubo virginianus - Wacurutú
Athene cunicularia - Lechucita Vizcachera
Asio clamator - Lechuzón Orejudo
Asio flammeus - Lechuzón de Campo
- CAPRIMULGIDAE
Podiceps naevus - Wacund
Caprimulgus longirostris - Wañarca
Caprimulgus parvulus - Atajacaminos Chico
Hydropsalis brasiliensis - Atajacaminos Tijereta
- TROCHILIDAE
Chlorostilbon aureoventris - Picaflor Verde
Hylocharis chrysura - Picaflor Bronceado
Leucochionis albicollis - Picaflor Garganta Blanca
Helimaster furcifer - Picaflor de Barbijo

ALCEDINIDAE

Ceryle torquata - Martín Pescador Grande
 Chloroceryle amazona - Martín Pescador Mediano
 Chloroceryle americana - Martín Pescador Chico
PICIDAE
 Picoides mixtus - Carpinterito Bataz Chico
 Colaptes melanolaemus - Carpintero Real
 Colaptes campestris - Carpintero Campestre
DENDROCOLAPTIDAE
 Lepidocolaptes angustirostris - Chincheró Chico
FURNARIIDAE
 Geositta cunicularia - Caminera
 Upucerthia dumetana - Bandurrita ?
 Cinclodes fuscus - Remolinera
 Furnarius rufus - Homero
 Limnornis curvirostris - Pajontera Pico Curvo
 Phleocryptes melanops - Junquero
 Leptasthenura platensis - Coludito Copetón
 Schoeniophylax phryganophila - Chotoy
 Synallaxis frontalis - Pijui Frente Gris
 Synallaxis spixi - Pijui Plomizo
 Synallaxis albescens - Pijui Cola Parda
 Cranioleuca sulphurifera - Curuti, Ocráceo
 Cranioleuca pyrrhophila - Curuti, Viente Blanco
 Asthenes pyrrholeuca - Canastero Coludo
 Asthenes baeri - Canastero Chaqueño
 Asthenes hudsoni - Espartillero Pampeano
 Sparthococcyx malincolus - Espartillero Enano
 Phaeoedolopus sibilatrix - Espinero Chico
 Phacelodopus striatocollis - Espinero Pecho Manchado
 Anumbius amumbi - Lefatero

FORMICARIIDAE

Thamnophilus caerulescens - Batar Pardo
 Thamnophilus ruficapillus - Batar Pardo

TYRANNIDAE

Sublegatus modestus - Suiriri Pico Corto
 Suiriri suiriri - Suiriri Común
 Elaenia spectabilis - Fio-fio Grande
 Elaenia parvirostris - Fio-fio Pico Corto
 Serpophaga nigricans - Píojo Gris
 Serpophaga subcristata - Píojo Viente Amarillo
 Tachuris rubrigastra - Siete Colores de Laguna
 Pseudocolopteryx flaviventris - Doradito Pardo
 Myiophobus fasciatus - Mosqueta Pecho Rayado
 Pyrocephalus rubinus - Churínche
 Xolmis cinerea - Monjita Gris
 Xolmis coronata - Monjita Coronada
 Xolmis irupero - Monjita Blanca
 Neoxolmis rufiventris - Chocolate ?
 Agriornis microptera - Gaucho Gris ?
 Agriornis murina - Gaucho Chico
 Muscisaxicola macloviana - Dormilona Cara Negra
 Lessonia rufa - Sobrepuesto
 Knipolegus aterrimus - Viudita Negra ?
 Hymenops perspicillata - Pico de Plata
 Fluvicola pica - Viudita Blanca
 Satrapa icterophrys - Amarillo
 Machelornis rixosus - Picabuey
 Myiarchus swainsoni - Burlito Pico Canela
 Pitangus sulphuratus - Benteveo
 Myrdinastes maculatus - Benteveo Rayado
 Empidonax aurantiocristatus - Tontilo Gris
 Tyrannus melancholicus - Benteveo Real
 Tyrannus savanna - Tijereta
 Pachyrhamphus polychopterus - Anambá Negro

PHYTOTOMIDAE

Phytotoma rutila - Cotarramas

HIRUNDINIDAE

Tachycineta leucorrhoa - Golondrina Ceja Blanca
 Tachycineta leucopygia - Golondrina Patagónica
 Phaeoprogne laperi - Golondrina Parda
 Progne chalybea - Golondrina Doméstica
 Progne modesta - Golondrina Negra
 Notiochelidon cyanoleuca - Golondrina Barranquera
 Alopochelidon fucata - Golondrina Cabeza Rojiza
 Hirundo rustica - Golondrina Tijereta
 Petrochelidon pyrrhonota - Golondrina Rabadilla Canela

TROGLODYTIDAE

Cistothorus platensis - Ratona Aperdizada
 Troglodytes aedon - Ratona Común

SYLVIIDAE

Poliophtila dumicola - Tacuarita Azul

TURDIDAE

Turdus rufiventris - Zorzal Colorado
 Turdus amaurochalinus - Zorzal Blanco

MIMIDAE

Mimus saturninus - Calandria
 Mimus patagonicus - Calandria Mora
 Mimus trurus - Calandria Real

MOTACILLIDAE

Anthus furcatus - Cachirla Uña Corta
 Anthus hellmayri - Cachirla Pálida
 Anthus lutescens - Cachirla Chica ?
 Anthus correndera - Cachirla Común

VIREONIDAE

Vireo olivaceus - Chiví
 Cyclarhis gujanensis - Juan Chiviro

PARULIDAE

Parula pitiayumi - Pitiayumi
 Geothlypis aequinoctialis - Arañero Cara Negra
 Basileuterus culicivorus - Arañero Coronado Chico
THRAUPIDAE
 Thraupis sayaca - Celestino
 Thraupis bonariensis - Naranjero
 Piranga flava - Fueguero

EMBERIZIDAE

Saltator aurantirostris - Peperito de Collar
 Cyanoloxia glaucocaeerulea - Reinamora Chica
 Paroaria coronata - Cardenal
 Paroaria capitata - Cardenilla
 Coryphospingus cucullatus - Brasita de Fuego
 Sporophila collaris - Dominó
 Sporophila caerulea - Corbatita Común
 Embernagra platensis - Verdón
 Sicalis flaveola - Jilguero
 Sicalis luteola - Misto
 Poospiza melanoleuca - Monterita Cabeza Negra
 Poospiza nigrorufa - Siete Vestidos
 Donacospiza albifrons - Pajerito Canela
 Phrygilus fructiceti - Yal Negro
 Myospiza humeralis - Pajerito Ceja Amarilla
 Zonotrichia capensis - Chingolo

ICTERIDAE

Molothrus bonariensis - Tordo Renegrado
 Molothrus rufoaxillaris - Tordo Pico Corto
 Molothrus badius - Musico
 Agelaius thilius - Ala Amarilla
 Agelaius ruficapillus - Congo
 Icterus cayanensis - Boyerito
 Amblyramphus holosericeus - Federal
 Pseudoleistes virescens - Dragón
 Leistes superciliosus - Pecho Colorado
 Sturnella defilippi - Pecho Colorado Mediano

FRINGILLIDAE

Carduelis magellanica - Cabecita Negra
 Carduelis chionis - Verderón

PLOCEIDAE

Passer domesticus - Gorrón
 -Información complementaria:

ANTIGUAMENTE CITADAS:

Xanthopsar flavus - Tordo Amarillo ?
 Stigmatura budytoidea - Calandrita ?
 Pseudoseiura lophotes - Cacholote ?

PROBABLES:

Anhinga anhinga - Bigu Bivora ?
 Anas bahamensis - Pato Gargantilla ?
 Oxyura vittata - Pato Rana ?
 Oxyura dominica - Pato Fierro ?
 Pandion haliaetus - Aguila Pescadora
 Elanoides forficatus - Gavilán Tijereta ?
 Buteogallus urubitinga - Aguila Negra ?
 Buteo polyosoma - Aguilucho Común ?
 Poliolimnas flaviventris - Burrito Amarillo ?
 Pardirallus maculatus - Gallineta Overa ?
 Porphyrola martinica - Pollona Azul ?
 Nandayus nenday - Vanday ?
 Playa cayana - Tingazú ?

Glaucidium brasilianum - Caburé Chico ?
 -Glaucidium nanum - Caburé Grande ?
 Melanerpes candidus - Carpintero Blanco ?
 Certhiaxis cinnamomea - Curuti Rojizo ?
 -Polystictus pectoralis - Tachuri Canela ?
 Pseudocolopteryx sclateri - Doradito Copetón ?
 Euscarthmus meloryphus - Barullero ?
 Empidonax euleri - Mosqueta Parda ?
 Riparia riparia - Golondrina Zapadora ?
 Stephanophorus diadematus - Frutero Azul ?
 Agelaius cyanopus - Vanillero Negro ?

MUY IMPROBABLES:

Eu crestatus - Pingüino Penacho Amarillo
 Crani - Anó Chico
 Chamínor - Anápero
 Knácyanirostris - Viudita Pico Celeste
 Stárufoicollis - Golondrina Ribereña
 Sácoerulescens - Peperito Gris
 Cácyanea - Reinamora Grande
 Páteralis - Monterita Rojiza
 Cáchrysopterus - Boyero Ala Amarilla

Informes de ASESORES

Dr. Horacio Burbridge TURISMO RURAL EN LA ARGENTINA	201
Lic. Ana Martín TURISMO RURAL EN EL MARCO DEL PLAN ESTRATÉGICO PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES 2000-2003	217
Dr. Rodolfo Raffino - Lic. Ruben D. Iturriza TURISMO SUSTENTABLE Y REVALORIZACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE ARGENTINA	221
Ing. Carlos Thays PARQUES DE ESTANCIA, ENTIDADES SUSTENTABLES	231
Laboratorio de Entrenamiento Multidisciplinario para la Investigación Tecnológica -LEMIT- ESTANCIA "LUIS CHICO". INFORME TÉCNICO SOBRE PATOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS. LÍQUENES EN LA ESTANCIA LUIS CHICO	235

TURISMO RURAL EN LA ARGENTINA

*Dr. Horacio A. Burbridge

1. INTRODUCCIÓN

Entendemos por Turismo Rural el conjunto de actividades desarrolladas por visitantes en ámbitos rurales, en especial en estancias, chacras y granjas, cuyos ingresos pueden representar para dichos establecimientos, recursos complementarios a los generados por la producción agropecuaria.

La Argentina por la gran extensión y la variedad del territorio destinado a las explotaciones agrícolas-ganaderas, está especialmente bien dotada para el desarrollo del turismo rural. Si bien los establecimientos que han abierto sus tranqueiras al turismo abarcan todo el país, el 60 % se concentra en la Provincia de Buenos Aires (37 %) y en la Patagonia.

Este turismo, en rápida expansión, se inserta en la Argentina, al igual que en otros países, en una política de diversificación de la oferta turística, pero también de generación de empleos, protección del patrimonio natural y cultural y en el rescate de los valores tradicionales propios de la identidad del hombre de campo.

2. EL TURISMO RURAL EN EL EXTERIOR

La importancia que esta clase de turismo tiene para Europa lo demuestra el Seminario "TURISMO RURAL: una solución para el empleo, el desarrollo local y el entorno" que tuvo lugar en Israel el 19 de junio de 1996, convocado por la Organización Mundial del Turismo OMT.

La naturaleza de los temas allí tratados, las experiencias intercambiadas, los problemas comunes planteados, por el interés que tienen para el análisis de nuestro turismo, creo que merecen su comentario.

En primer término, una de las conclusiones de la reunión fue que en el contexto económico europeo actual, toda política de desarrollo turístico debe apuntar a mejorar el empleo. Se procura de tal forma combatir el éxodo de campesinos hacia los centros urbanos en busca de mejores oportunidades, que entre otros problemas, contribuye, en particular, al sobredesarrollo de algunas ciudades balnearias.

Francesco Frangialli, Secretario General de la OMT, recalcó que el turismo rural es de primordial significación para Europa. Sus ámbitos rurales han sido cultivados por el hombre a lo largo de los siglos y en consecuencia, son especialmente ricos en monumentos y sitios históricos. Esta ocupación milenaria de la tierra, explica por qué la producción artesanal y el folclore rural forman parte de la cultura de Occidente y motivan el interés de los Gobiernos en promocionar el desarrollo de un turismo rural que contribuye a mantener, proteger y a veces revalorizar, aquello que recibimos del pasado, muestra herencia cultural.

Tal interés lo han expresado también el Consejo de Europa, el Parlamento Europeo y en la Unión Europea, dinero proveniente de los llamados fondos estructurales es destinado al turismo rural. Además figuran los recursos previstos en el programa LEADER que administran los Ministerios de Agricultura de los países comunitarios y que, en promedio, se aplican en más del 40 % al turismo rural.

Agregó Frangialli que la operación de esta clase de turismo no es simple. El problema básico es la organización de la oferta. El turismo rural depende del esfuerzo conjunto de pequeños productores, por lo general, dispersos o individualmente débiles. En consecuencia es necesario estructurar la oferta para alcanzar una "masa crítica" suficiente, conseguir un número mínimo de camas, a fin de crear lo que llamamos en términos de turismo de playa o de montaña, un "resort". Este mínimo es indispensable para lograr ventajas de escala.

Por su parte Suzanne Thibal, Secretaria General de EUROTER (Turismo en la Europa rural), considera que Espacio-Gente-Productos, son los términos de la ecuación del turismo rural, caracterizado por la pluralidad de operadores, la diversidad de productos y la variedad de consumidores. La producción del turismo rural resulta de un ensamble de prestaciones que apunta a responder a los deseos y expectativas de los visitantes y turistas respecto de:

- el alojamiento: (en establecimientos rurales compartiendo la estada con los propietarios, en hoteles rurales, en pequeños poblados, en campings o en villas de vacaciones) y la alimentación: (restaurantes, hosterías rurales, casas de huéspedes).

- la recreación y los deportes al aire libre: (equitación, ciclismo, paseos, caza, pesca, tenis, natación, navegación a vela, canotaje, golf ...).

- la animación local de carácter cultural o lúdico: (eco-museos, itinerarios culturales, sitios y monumentos históricos, tradiciones populares, mercados artesanales, espectáculos folclóricos ...).

* Funcionario de la Secretaría de Turismo de la Nación.

- lo que facilita la estada: (comercios y servicios próximos).
- la información turística: (oficinas de turismo, agencias locales).

Este listado evidencia la diversidad de prestaciones que integran el turismo en zonas rurales, pero también, en consecuencia, la pluralidad potencial de oportunidades que se abren a los operadores locales, públicos y privados.

Toda estada turística en un espacio rural, señala Thibal, es el resultado de una elección de variables y la consecuencia de la diversificada interacción entre la oferta y la demanda.

La oferta consistente, como hemos visto, en productos de diferente naturaleza, puede ser dada a conocer en el mercado:

- por su vinculación geográfica a un territorio o destino.
- con respecto a una marca de calidad específica.
- por su inclusión en una línea de productos.
- por su identificación con una actividad de especial interés.
- por la promoción de un acontecimiento o una fecha significativa del calendario.

Esto debe ser acompañado por la información sobre calidad, precios y procedimientos de reservas que faciliten la decisión del consumidor potencial y que se instrumenta por medios técnicos tales como:

- acciones de marketing y promoción.
- Información en stands de ferias y exposiciones.
- la publicidad comercial y la sensibilización de los medios de comunicación.
- respuestas directas y personalizadas a requerimientos de información.

La demanda, puede asimismo:

- manifestarse como una iniciativa espontánea o como respuesta a una propuesta concreta.
- vincularse directamente con un productor local o conectarse con un intermediario (asociación profesional, oficina de turismo, agencia de viajes).
- privilegiar un producto o un destino.
- seleccionar una serie de lugares de estada de acuerdo con la información recibida en cuanto a características del destino, costos y disponibilidad de alojamiento. Esta información se concreta básicamente por intermedio de:

- * la comunicación oral o escrita.
- * las guías y la literatura promocional.
- * los mensajes telemáticos.
- * apelando a las centrales integradas de reservas.

Sólo una adecuación sinérgica entre la oferta y la demanda generará un crecimiento sostenible local de turismo rural durable. Desarrollo sostenible cuyas raíces se hunden en el espacio y en el tiempo, por eso está básicamente ligado a las características geo-físicas e histórico-culturales de las áreas a desarrollar y al grado de toma de conciencia y voluntad de participación de los poderes y de la población local.

Al respecto, corresponde tomar en cuenta simultáneamente tres datos:

- el concepto de desarrollo
- la economía del turismo
- la noción de durabilidad

Tales planteos participan de la actual preocupación mundial sobre los problemas éticos vinculados con la preservación del medio ambiente y el riesgo de vaciamiento de los recursos culturales del planeta, en función de los deseos de desarrollo de la Humanidad.

La amplitud y aceleración de los efectos negativos, producto de un crecimiento no controlado con respecto a la capacidad de soporte de un sitio o comunidad, fue uno de los problemas enunciados por el Programa de Acción de las Naciones Unidas "Agenda 21", cuyos principios fueron adoptados por más de 180 países, en la Conferencia de Río de 1992 y que conciernen a todos los sectores de la actividad humana, incluido, como es obvio, el turismo.

La representante de EUROTEL, recordó también, en el seminario de la OMT, que el espacio rural europeo -soporte para el desarrollo de un turismo sostenible- originado por las grandes deforestaciones de tiempos pasados, se ha transformado con el transcurso de los siglos de vida agrícola y pastoril, en una realidad ecológica y en una creación humana. Realidad ecológica regida por los ecosistemas (mineral, vegetal, animal) dinámicamente integrados y solidarios los unos con los otros. Creación humana fundada, en especial, en un sistema agrario apoyado en espacios para cultivos, para ganadería y para forestación.

Sin embargo, por varias décadas durante el siglo XX, en países europeos, si bien a ritmos diferentes, el medio rural sufrió profundas mutaciones socio-económicas y la paulatina pérdida de su dominante carácter agrícola. No obstante, este espacio rural ofrece hoy una substancial red de regiones naturales con sus propias peculiaridades (paisajes, arquitectura, usos y costumbres, tradiciones, lenguas ...) características únicas cuya valoración turística puede inducir un nuevo desarrollo. En él deberá necesariamente respetarse las limitaciones que impone cada circunstancia para asegurar la sustentabilidad.

Dos umbrales deben ser tomados en cuenta en el planteo de todo programa de ordenamiento y desarrollo turístico en zonas rurales:

- por una parte un mínimo de vitalidad del área, por debajo del cual cualquier iniciativa local en materia de turismo será insuficiente como inductora de actividad económica y de reanimación de la vida social.

- por otra parte, un umbral que no deberá ser excedido si se quiere evitar el deterioro por saturación de los sitios naturales y culturales; la pérdida de calidad de los servicios a causa de un excesivo consumo y el sentimiento de ser invadidos que experimentan ciertas comunidades locales.

El entorno natural y el marco socio-cultural de acogida, son los fundamentos de un turismo rural que al integrarse a una problemática de crecimiento durable, contribuye a salvaguardar el patrimonio rural.

Se señalan como resultados positivos de estos programas de desarrollo turístico:

- el mantenimiento de caminos rurales y senderos de paseo; el desbrozamiento de ríos; el despejamiento de arroyos y manantiales; la reparación de viejos puentes y el arreglo de pasarelas y sitios para picnics, senderos de interpretación de la flora y fauna; la recreación del paisaje por la reconstrucción de pircas, consolidación de terrazas en laderas, reforestación, etc.

- además, benefician la reposición de especies locales de plantas y frutos; la promoción de productos y recetas culinarias del terruño; el despertar de antiguos oficios manuales; la rehabilitación de casas rurales; el rescate del patrimonio vernáculo, la memoración de cuentos y leyendas; la animación total a partir de fiestas tradicionales y folclóricas. Si bien en numerosas comarcas rurales de Europa las iniciativas para la preservación del patrimonio cultural y natural, se originan en propuestas privadas, individuales o colectivas, estas acciones tienen un costo que impide lleguen a buen término sin la ayuda del financiamiento público.

La asistencia financiera al turismo rural varía entre las regiones de un mismo país y esas diferencias son aún mayores si se comparan los distintos países de la Europa rural.

De acuerdo con las necesidades, estos recursos pueden ser aplicados al alojamiento, a la compra de equipos, a programas de animación, de ordenamiento, a la capacitación, a estudios y benefician a productores privados (individual o colectivamente), así como a operadores semi-públicos y públicos (municipios, sindicatos de comunas, sociedades mixtas).

En el caso específico del apoyo a las políticas de turismo rural en el marco del desarrollo de comunidades locales, la evaluación de los programas se focaliza especialmente en la capacidad de crear puestos de trabajo.

El empleo que se genere en cada caso revelará el grado y las formas de participación activa de la población en la provisión de productos y servicios turísticos y por ende en el mejoramiento de la calidad de vida en el medio rural que acoge turistas. Al respecto cabe recordar que, con frecuencia, la actividad agropecuaria no es suficientemente lucrativa y por lo tanto la posibilidad de conseguir a través del turismo un segundo empleo, es importante y concierne potencialmente a todos los habitantes de zonas rurales.

En cuanto a las necesidades de capacitación abarca distintos tipos de acciones y diferentes métodos pedagógicos. Puede proponer desde una simple información o sensibilización colectiva, hasta una calificación profesional, certificado por un diploma en función de la especialidad, capacidad y competencia.

Por último Suzanne Thibal se refirió al carácter solidario y asociativo del turismo rural. Por su naturaleza este turismo incita a la concertación y a la cooperación, en cuyo dominio la solidaridad puede ser de derecho, de hecho o de objetivos y expresarse a través de una red, por una marca de calidad o a partir de una comarca que reúne a individuos, colectividades y organismos.

Veamos ahora las características que presenta el turismo rural en algunos países líderes en el tema.

Jean Jacques Descamps, ex-Ministro de Turismo de **Francia**, al referirse a la situación en su país, expresó al comenzar su exposición en el referido Seminario de Israel, que no le gustaba el término turismo rural por encontrarlo demasiado restrictivo, demasiado ligado a la agricultura y prefería el de Turismo en Espacios Rurales. Su crecimiento sería la consecuencia de una evolución del turismo más promocionado de Sol, Arena, Nieve y Grandes Ciudades.

La elevación del nivel cultural, el deseo de evadirse de las ruidosas aglomeraciones urbanas y de encontrar las propias raíces, han creado esta nueva demanda. Paralelamente las regiones menos turísticas del país, tomaron conciencia de su potencial en cuanto a la capacidad para satisfacer esos requerimientos.

Algunas cifras señalan el peso que el turismo en espacios rurales tiene en Francia:

- Abarca el 80 % del territorio nacional.
- Significa el 28 % de la totalidad de pernóctes y al 22 % de lo gastado en turismo.
- En cinco años se duplicó la frecuentación y se generaron 50.000 empleos directos suplementarios, gracias a una inyección de 600 millones de francos (US\$ 79 millones).

En cuanto al mercado, los extranjeros sólo representan el 16 % de los pernóctes y el 20 % de los gastos. Las estadas cortas constituyen el 60 % de los pernóctes y han ido creciendo en detrimento de las vacaciones largas.

El turismo en espacios rurales es mayoritariamente individual, con frecuencia itinerante, preocupado por desarrollar una pluralidad de actividades. Es exigente en materia de servicios y requiere información completa y buena señalización.

Respecto de la oferta, su carácter atomizado y un paisaje rural poco ordenado, dificultan la comercialización.

En materia de alojamiento -representa alrededor del 23 % de los gastos- se constata la presencia de la hotelería tradicional y un creciente desarrollo de los albergues rurales y de las habitaciones para huéspedes (aproximadamente el 20 % de los gastos). A esto se le agregan los camping y las villas de vacaciones del turismo social.

La oferta de cierto patrimonio cultural -museos y monumentos- hasta ahora poco tomados en cuenta en la valorización comercial, está evolucionando rápidamente en las preferencias de los visitantes. Sin embargo la animación deportiva, cultural o lúdica siguen siendo factores determinantes en la elección de los destinos en el medio rural.

Los parques nacionales y regionales son también fuertes polos de atracción.

La Asociación de Turismo en el Espacio Rural, junto con los Ministerios de Turismo, de Agricultura y de Educación, crearon el Centro Nacional de Recursos en el Espacio Rural que, entre otras funciones, promociona esta clase de turismo y encara programas de capacitación.

Walter Leu, Director Ejecutivo de la European Travel Commission, con sede en Bruselas, refirió que en Suiza al turismo rural se lo identifica como vacaciones en granjas. Recordó que hace unos 200 años, los ingleses en sus viajes a Italia para su formación educativa, descubrieron Suiza, una Suiza rural. Es esta la forma como el turismo empezó en el país.

La importancia económica del turismo rural para la agricultura de la región montañosa, lo muestra el hecho de que el 75 % de los granjeros de las laderas de montes y colinas -y lo mismo vale para otros países Alpinos- suplementan sus ingresos con el turismo. Las 3/4 partes de esos pequeños productores no podrían sobrevivir sin alguna clase de recursos complementarios y las 2/3 partes de los ingresos aportados por el turismo en Suiza, se producen en las áreas rurales.

Mientras que otras formas de turismo están casi estancados o declinando, las "Farm Holidays" experimentan un verdadero boom. Algunas razones explican el hecho:

- La propuesta es especialmente apta para un turismo familiar.
- Se lo ha promocionado como un producto de calidad más que como una propuesta barata.
- A los suizos les gusta este tipo de turismo como una forma de descubrir sus raíces.
- Las granjas han permanecido como tales y no como meras posadas u hosterías.
- Existe una central de reservas y compras para toda la oferta suiza.

Por otra parte, la actual política agrícola del país, redujo los fuertes subsidios a los productores agrícolas que alcanzaba al 70 % de sus ingresos. Ahora deben producir a iguales precios que los de la Unión Europea, y deberán ir privilegiando la calidad en lugar de la cantidad. En tal sentido se bonifican a los granjeros que usen menos fertilizantes químicos y pesticidas; también se subsidian los productos orgánicos. Los suizos tienen muy en claro que desean un saludable medio ambiente y que están dispuestos a pagar a los granjeros que más contribuyen a lograr tal propósito.

Esto ha contribuido al creciente embellecimiento de las granjas y su entorno, haciéndolas mucho más atractivas como lugar de vacaciones. Se ha creado, en consecuencia, un buen soporte estructural para que los granjeros accedan a la industria del turismo.

En Austria, "Vacaciones en granjas" es un producto en rápida expansión. Existe una Asociación Federal que categoriza las granjas turísticas, para estructurar la oferta y hacerla conocer. También con el objeto de lograr satisfacer las expectativas de los turistas, incentiva a los granjeros a mejorar la calidad de los servicios ofrecidos.

Dicha categorización -expresada por el número de flores asignadas- además de las características del equipamiento (tamaño de las habitaciones y detalles de confort) incluye aspectos tales como esparcimiento y atracciones especiales, criterios ecológicos (tratamiento de desechos), estado de conservación del inmueble, ubicación en el entorno natural, obligación de ofrecer productos de la granja. "Vacaciones en granjas" se ha convertido en una importante rama del producido agrícola, con alrededor del 10 % para todas las granjas austriacas.

España está desarrollando un programa de Casas Rurales, promocionado en especial, por las Comunidades Autónomas y administrado por los propietarios privados. El número de estos pequeños establecimientos de campo, que hoy superan los 4000, era a fines de 1999 de 3595 casas, con un crecimiento del 50 % desde 1995. La importancia que se le asigne a esta oferta de alojamientos extrahotelero, legislada ya por la mayoría de las Autonomías, lo demuestra el hecho de estar considerada uno de los seis subsectores que integran el Plan de Calidad Turística de España impulsado por la Secretaría General de Turismo. Los otros subsectores son hoteles y apartamentos, agencias de viajes, restaurantes, camping y estaciones de esquí y montaña).

En América Latina, **Chile**, por ejemplo, ha encarado una agresiva política para incentivar a los establecimientos rurales que ofrecen servicios y productos al turismo. Así, por iniciativa del Ministerio de Agricultura, se creó recientemente la Asociación Chilena de Turismo Rural (ACHITUR).

Es interesante el caso de la Red de Productores de Chiloé organizado por el Instituto de Desarrollo Agropecuario INDAP. Los campesinos de Chiloé, esa pintoresca isla, la más extensa del país, se benefician con programas de capacitación para el desarrollo de un turismo rural enriquecido con la promoción de variadas artesanías tradicionales.

En Norteamérica, **Estados Unidos**, en 1990, ante la difícil situación económica que enfrentaban los productores del agro, se crea el Consejo Consultivo Nacional para el Desarrollo Rural con el propósito de reactivar el sector. Entre las acciones recomendadas figuraban la promoción del turismo rural, para lo cual propició que el Secretario de Agricultura se incorporase al Consejo Consultivo de Políticas Turísticas.

3. EL TURISMO RURAL EN LA ARGENTINA

La Argentina, por la prolongada extensión en el sentido de los meridianos -3800 km- por los distintos accidentes del relieve, por las lluvias de diferente intensidad, posee una extraordinaria variedad de paisajes e igualmente variado es el modo como el hombre históricamente arraigó en ese paisaje. El cultivo de la tierra ha sido quizá el más fuerte de todos.

La vasta planicie chaco-pampeana, la Patagonia, la Mesopotamia y en menor medida regiones del Noroeste y Cuyo eran, según el Censo Nacional Agropecuario 88, asiento de más de 378.000 establecimientos rurales que explotaban 177,4 millones de hectáreas, el 63 % de la superficie continental sudamericana del país.

Tan extenso y diversificado ámbito rural, ofrece al turismo establecimientos agropecuarios de características muy distintas en cuanto al entorno natural y a los tipos y técnicas de explotación. Así, estancias con un patrimonio cultural tan rico como El Rosario de Cañuelas, fundada en 1836; la Esperanza, en Conesa, con un casco de 1854 y mobiliario de la época; La Porteña, en San Antonio de Areco, Monumento Histórico Nacional, donde vivió el autor de "Don Segundo Sombra", Ricardo Güiraldes; o Los Talas, en los pagos de Luján. La parte más vieja del casco data de 1824, posee una extraordinaria biblioteca de más de 40.000 volúmenes y el archivo Alberdi, consultados por investigadores nacionales y extranjeros. También, en Los Talas, en época del gobierno de Rosas, vivió y escribió parte de su obra Esteban Echeverría. Lejos de la pampa húmeda, El Churquí, en la provincia de Tucumán, rodeada del imponente paisaje del Valle de Tafi, ha producido durante más de 250 años el tradicional queso Tafi, elaborado originariamente por los jesuitas; San Juan Poriahú, en el noroeste de Corrientes, a la vera de los esteros del Iberá, cuyo casco de trescientos años de antigüedad, integró el extenso conjunto de las estancias administradas por la Compañía de Jesús; o Harberton en el extremo austral, recientemente declarada Monumento Histórico Nacional, situada sobre el Canal Beagle y que perteneciera al misionero inglés Tomás Bridges, primer hombre blanco que se estableció en forma permanente en Tierra del Fuego. Es la estancia más antigua de la Isla y fue construida por Bridges en las tierras que el Congreso Nacional le otorgó en 1886 en reconocimiento a sus servicios.

En cuanto al número de establecimientos, de acuerdo con la base de datos de la Secretaría de Turismo de la Nación, al 10.8.01, existían registradas 501 propiedades privadas: estancias, granjas y dos hoteles rurales, que conformaban la oferta de turismo rural a esa fecha.

La Tabla siguiente consigna la cantidad de establecimientos de turismo rural (ETR), y su comparación con el total de explotaciones agropecuarias (EAPs) y la superficie que abarcan. (Tabla I)

Las cifras muestran que:

- los establecimientos de turismo rural (ETR) representan sólo el 0,13 % del total de las explotaciones

Tabla I

Provincia	Cantidad de ETR		Cantidad de EAPS		Superf. total de EAPS en miles de ha.		Superficie promedio por EAPS (3) / (2) ha	%
	(1)	%	2	%	3	%		
Buenos Aires	184	36,7	75.479	19,9	27.283	15,4	361	0,24
Catamarca	15	3,0	6.988	1,8	2.620	1,5	375	0,21
Córdoba	43	8,6	40.061	10,6	13.725	7,7	343	0,11
Corrientes	14	2,8	22.070	5,8	7.098	4,0	322	0,06
Chaco	3	0,6	17.595	4,7	5.325	3,0	303	0,02
Chubut	11	2,2	3.484	0,9	19.266	10,9	5.530	0,32
Entre Ríos	29	5,8	27.134	7,2	6.199	3,5	228	0,11
Formosa	3	0,6	9.582	2,5	4.221	2,4	441	0,03
Jujuy	3	0,6	4.286	1,1	1.884	1,1	440	0,07
La Pampa	19	3,8	8.632	2,3	12.462	7,0	1.444	0,22
La Rioja	4	0,8	5.374	1,4	2.445	1,4	455	0,07
Mendoza	9	1,8	33.249	8,8	5.278	3,0	159	0,03
Misiones	13	2,6	27.517	7,3	2.282	1,3	83	0,05
Neuquén	4	0,8	2.530	0,7	2.774	1,6	1.096	0,16
Río Negro	30	6,0	7.709	2,0	13.427	7,6	1.742	0,39
Salta	18	3,6	4.798	1,3	6.040	3,4	1.259	0,38
San Juan	7	1,4	10.300	2,7	1.204	0,7	117	0,07
San Luis	32	6,4	5.974	1,6	6.054	3,4	1.013	0,54
Santa Cruz	43	8,6	1.102	0,3	19.221	10,8	17.442	3,90
Santa Fe	4	0,8	36.884	9,8	11.081	6,2	300	0,01
Sgo. del Estero	-	-	11.532	3,1	4.837	2,7	419	-
Tierra del Fuego	8	1,6	79	0,0	1.147	0,6	14.519	10,13
Tucumán	5	1,0	15.998	4,2	1.564	0,9	98	0,03
Totales del país	501	100,1	378.357	100,0	177.437	100,1	469	0,13

Fuente: elaboración propia en base a datos del registro de la SECTUR y del Censo Nacional Agropecuario 88.

agropecuarias del país (EAPs). Santa Fe, a pesar de ofrecer condiciones muy favorables para el turismo rural, sus cuatro ETR, el 0,8 % del total, significan apenas el 0,01 % de las 36.884 EAPs instaladas en su territorio. Por el contrario Santa Cruz (3,90 %) y Tierra del Fuego (10,13 %) muestran un excelente aprovechamiento de sus posibilidades.

- la mayor cantidad de ETR y de EAPs se concentran en la provincia de Buenos Aires, ubicándose Córdoba en segundo lugar.
- las superficies promedios de las EAPs del país, van desde 83 hectáreas en Misiones y 98 en Tucumán, hasta 17.442 en Santa Cruz y 14.519 en Tierra del Fuego. El promedio general del país es de 469 hectáreas y el de la provincia de Buenos Aires, 361.

Otro análisis nos señala que el 63,6 % del territorio nacional está destinado a explotaciones agropecuarias. Las provincias de Buenos Aires (88,7 %) y Santa Fe (83,4 %) son las más favorecidas; por el contrario las provincias de Catamarca (25,5 %) y San Juan (13,4 %) por sus condicionamientos geográficos se encuentran en clara desventaja.

Los mapas de las páginas siguiente muestran la cantidad y superficie de las Explotaciones Agropecuarias del país y su distribución territorial y las personas que trabajan en la Explotaciones Agropecuarias.

El turismo rural por las características de su oferta, puede dividirse en dos subproductos:

- Turismo de estancias: realizado especialmente en algunos grandes establecimientos rurales del país, las estancias y los haras.
- Agroturismo: el que se desarrolla en explotaciones menores, tales como chacras y granjas.

Los servicios ofrecidos, con sus combinaciones, son básicamente: alojamiento con media pensión o pensión completa o día de campo sin pernocte y con media pensión.

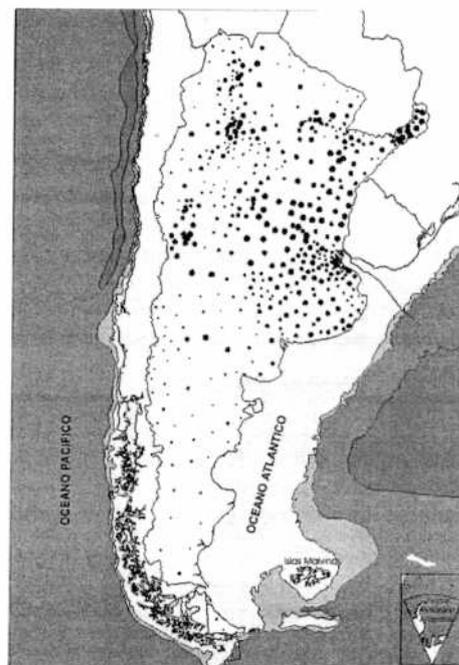
En cuanto a las actividades, cuatro son los tipos predominantes:

- Participación en tareas rurales: arreo de animales, marcación de terneros, vacunación, embarque de hacienda, ordeño, esquila ...
- Ecoturísticas: observación de flora y fauna, safaris fotográficos.
- Contemplación de espectáculos: folclóricos y de destreza gaucha.
- Recreativas-deportivas: cabalgatas, paseos en carruajes, sulky o en tractor; juegos de salón y tradiciona-



Cantidad	Superficie (ha)
0 - 125	0 - 100000
125 - 250	100000 - 200000
250 - 400	200000 - 300000
400 - 550	300000 - 400000
550 - 700	400000 - 500000
700 - 850	500000 - 600000
850 - 1000	600000 - 700000
1000 - 1150	700000 - 800000
1150 - 1300	800000 - 900000
1300 - 1450	900000 - 1000000

Fuente: Censo Nacional Agropecuario '88



Cantidad de EAPs
Hasta 500
501 - 1000
1001 - 1500
1501 - 2000
2001 - 2500
2501 - 3000
Más de 3000

Fuente: Censo Nacional Agropecuario '88

les como el sapo, las bochas o la taba; degustación de la cocina criolla y de dulces y otros productos artesanales; deportes como el volley, o la natación ...

Un estudio realizado por la Secretaría de Turismo de la Nación⁽¹⁾ determina que casi la totalidad de los establecimientos registrados ofrecen actividades recreativas y deportivas; y alrededor de la mitad permiten participar en tareas rurales; en ecoturismo el 53 % y un 12 % presentan espectáculos camperos.

Esta clase de espectáculos folclóricos como danzas, cantos y guitarreadas o de destreza, tales como corrida de sortijas, carreras cuadreras, jineteadas o demostraciones de pato, por lo general lo organizan estancias que disponen de comodidades para grupos numerosos de turistas que no pernoctan en el lugar.

La comercialización de este producto se realiza principalmente bajo tres modalidades:

- los propietarios la encaran en forma directa.
- el propietario la comparte con un operador turístico.
- uno o más operadores se encargan en forma exclusiva de la promoción y las reservas.

De acuerdo con el referido trabajo de la SECTUR sobre un total de 300 establecimientos, el 64,9 % tiene una estrategia de comercialización en forma directa a través de los propietarios; el 24,3 % lo realiza en forma combinada (propietarios y operador) y el 10,8 % restante la encara exclusivamente por medio de operadores.

Con respecto a los precios, el alojamiento con pensión completa por día, base doble, se cobra entre \$ 80 y \$ 200.-; mientras que el día de campo con media pensión cuesta entre \$ 20 y \$ 70.

A pesar de que como hemos visto más del 60 % de los productores encaran la comercialización del turismo rural en forma directa, los beneficios de su agrupamiento en un ente que los nuclee son ciertos. La experiencia europea así lo demuestra y entre nosotros creemos que es un ejemplo a seguir la UTE (Unión Transitoria de Empresas) de 36 estancias de la provincia de Santa Cruz. Esta UTE creada en 1995 con el apoyo del Gobierno Nacional, a la que hoy se le han agregado cinco estancias de Tierra del Fuego, posee una muy bien instalada oficina a la calle, en Suipacha 1120 de la Ciudad de Buenos Aires, encargada de la

(1) Raices, Programa Argentino de Turismo Rural. Mayo de 2000

promoción, información y reservas del conjunto. También benefician a sus integrantes con la contratación de un seguro colectivo.

La Red Argentina de Turismo Rural RATUR, por su parte, fundada en 1997 por iniciativa del INTA, integra en la actualidad a unos noventa productores de todo el país. Sus objetivos son promover el turismo rural, procurando beneficios de escala, tal como la contratación de seguros que cubren a sus miembros. Una condición estatutaria para asociarse es que el establecimiento rural efectivamente se encuentre en producción.

Digamos, antes de pasar al punto siguiente, que el turismo rural entre nosotros está despertando un creciente interés, prueba de ello es por ejemplo el III Encuentro de Turismo Rural, organizado por el Instituto de Empresarios Turísticos Bonaerenses, IETB, que trató en especial el tema "estrategias asociativas para mejorar la comercialización" y tuvo lugar en junio de 2001 en la ciudad de Buenos Aires. Por su parte, la Unidad de Turismo Rural del Programa de Agronegocios y Alimentos de la Facultad de Agronomía de la UBA, tiene previsto un Seminario Internacional de Calidad en Turismo.

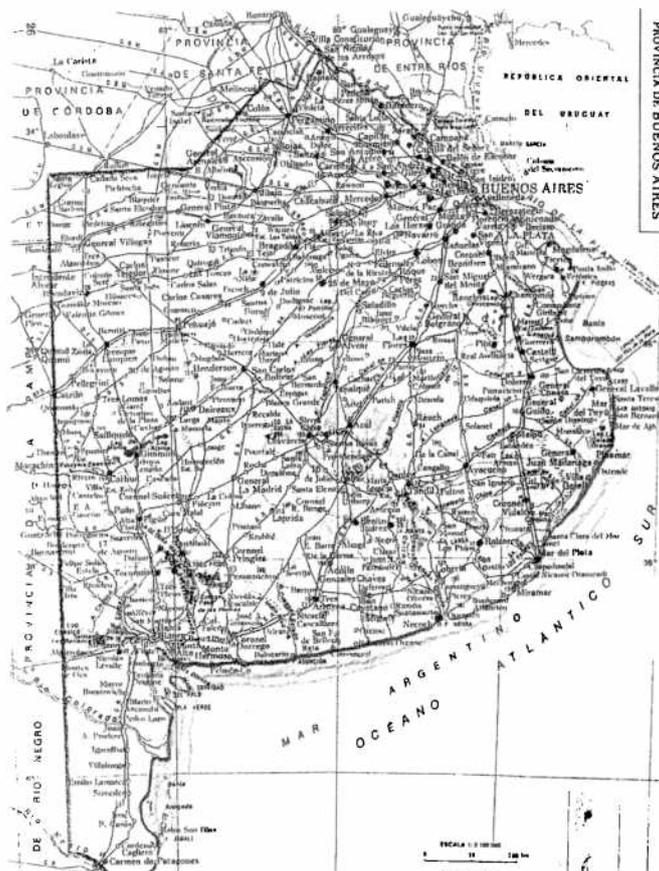
4. EL TURISMO RURAL EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

En la provincia de Buenos Aires, por su extensión territorial 307.571 km²; por las 272.000 hectáreas destinadas al agro; por las 75.000 explotaciones agropecuarias; por los 184 establecimientos que abrieron sus tranqueras al turismo; por la jerarquía y el valor del patrimonio cultural que atesoran; por las arraigadas tradiciones de su gente de campo, se han dado las condiciones para que Buenos Aires sea cabeza del turismo rural argentino.

El 47,4 % de la oferta de camas se encuentra ubicada en un radio de alrededor de 100 kilómetros desde la Ciudad de Buenos Aires.

El promedio de camas ofrecidas por las ETR, exceptuado las 222 plazas de los dos hoteles rurales y del Centro Educativo de 9 de julio, es de 15,4 por establecimiento.

En cuanto a las modalidades de comercialización que se dan en la provincia de Buenos Aires, no difieren mayormente de las ya señaladas para el conjunto del país: el 52,3 % de los productores encaran en forma directa la venta de su producto turístico; el 34,9 % lo hace en forma conjunta con uno o varios operadores y el 12,8 % exclusivamente a través de operadores.



Ubicación de los establecimientos y oferta de camas

LOCALIDAD	CANTIDAD DE ESTABLECIMIENTOS	OFERTA CAMAS	OBSERVACIONES
25 de Mayo	1	8	
9 de julio	3	106	Centro Educativo 50 camas
Alvarez Jonte	1	7	
Arrecifes	3	54	
Ayacucho	1	10	
Azul	1	10	
Balcarce	2	C	Camping 1
Baradero	6	93	
Barker	1	19	
Belén de Escobar	1	12	
Bolívar	2	18	
Bragado	2	28	
Cañuelas	3	47	
Capilla del Señor	8	60	Día de campo 1 ETR
Carhué	4	14	Día de campo 2 ETR
Castelli	4	28	Día de campo 2 ETR
Chascomús	5	61	
Chivilcoy	3	38	
Conesa	1	6	
Coronel Brandsen	2	28	Día de campo 1 ETR
Coronel Vidal	1	14	
Dolores	1	9	
Escalada	1	8	
Exaltación de la Cruz	1	0	Día de campo
Florencio Varela	2	0,8	Día de campo 1 ETR
General Las Heras	3	20	
General Lavalle	2	6	Día de campo 1 ETR
General Madariaga	9	6	Día de campo 8 ETR
Camping 1			
General Rodríguez	3	84	Hotel rural 52
González Catán	1	0	Día de campo
Gorchs	1	0	Día de campo
Guernica	1	0	Día de campo
Guamiñí	1	10	Día de campo
Guerrero	1	36	
Hinojo	1	12	
José C. Paz	1	0	Día de campo
Junín	1	9	
Las Flores	1	8	
Lincoln	2	32	
Lobos	11	243	Día de campo 2 ETR
Los Cardales	3	15	Día de campo 2 ETR
Carlos Keen	1	0	Día de campo
Luján	2	32	
Magdalena	1	12	
Lezama	1	12	
Mar del Plata	6	115	
Marcos Paz	1	16	
Máximo Paz	2	47	
Médanos	2	30	Día de campo 1 ETR
Mercedes	4	53	Día de campo 1 ETR
Moreno	6	0	Día de campo 3 ETR
			Camping 3
Necochea	1	8	Camping 3 ETR
Olavarría	1	9	
Open Door	3	180	Hotel rural (120)
Oriente	1	11	
Partido de la Costa	1	0	Día de campo
Pergamino	1	15	
Pigüé	8	81	Camping 3 ETR
Pila	1	10	
Punta Indio	1	15	
Ranchos	1	6	
Rivadavia	1	0	Día de campo 1 ETR
Salto	1	18	
San Andrés de Giles	1	0	Día de campo
San Antonio de Areco	7	65	Día de campo 2 ETR
San Miguel del Monte	2	32	
San Vicente	2	44	
Sierra de la Ventana	4	42	Día de campo 1
Tandil	4	69	
Tapakúe	2	35	
Tomás Jofré	1	0	Día de campo
Tomquist	1	0	Día de campo
Trenque Lauquén	1	10	
Tres Arroyos	4	8	Día de campo 2 ETR
Verónica	1	16	Camping 1 ETR
Vicente Casares	3	64	
Villa Lía	1	9	camping
Villa Rosa	1	0	Día de campo
Zárate	1	0	Día de campo
	184	2.235	

Fuente: elaboración propia en base a los datos del registro de la SECTUR.

De los 184 establecimientos registrados 135, el 73,4 %, ofrecen alojamientos y comidas; el 21,7 % sólo día de campo, generalmente con media pensión y 9, el 4,9 % restante, disponen de lugares para acampar.

Ofrecen la posibilidad de participar en distintas tareas rurales el 45 % de los establecimientos y organizan espectáculos folclóricos y de destreza campera el 13 %.

En lo referente a precios, el promedio de una habitación con pensión completa base doble, por personas es de \$ 113 (de \$ 50 a \$ 180) y el día de campo con media pensión promedia \$ 52 (de \$ 20 a \$ 90). Hay también ofertas de alquiler por mes, quincena o semana o propuestas para fines de semana y fines de semana largos.

Además de los atractivos internos que cada establecimiento ofrece, puede existir otra oferta externa; que por su cercanía es factible aprovechar turísticamente. Así por ejemplo museos históricos como el de Luján o de interés general como el museo del automovilismo Juan Manuel Fangio; pueblos históricos como Capilla del Señor o San Antonio de Areco; áreas naturales protegidas como el Parque Costero del Sur, Reserva Mundial de Biosfera de la UNESCO; ríos como el Quequén o el Salado; canchas de golf y otros.

Digamos por último que el rápido crecimiento que muestra el turismo rural en la provincia de Buenos Aires y en el resto del país, obedece por una parte, al propósito de las políticas turísticas estatales de diversificar la oferta incorporando nuevos productos, pero, en especial, a la necesidad de aumentar los ingresos de muchas explotaciones agropecuarias.

Cuando hacia fines del siglo XIX las exportaciones de productos primarios argentinos crecen en forma espectacular y nuestro país ocupaba el sexto lugar entre las naciones del mundo, nuestros hacendados construyeron magníficos cascos de estancias de un extraordinario valor patrimonial.

"En algunos casos, la persistencia de las familias a través de generaciones se convirtió en el mejor reaseguro de la permanencia de su parques y edificios. En otros, la multiplicación natural de sus descendientes ha inducido al deterioro de los bienes al diluirse el interés personalizado que permitía salvar las dificultades que presenta una conservación integral. Por su parte, las circunstancias económicas bajo las cuales se produjeron estos sitios paisajistas han cambiado naturalmente y por ende el peso de la inversión necesaria para el mantenimiento y operación ha tomado una dimensión crítica".

5. LAS POLÍTICAS ESTATALES EN MATERIA DE TURISMO RURAL

Programa Argentino de Turismo Rural

El 11 de mayo de 2000 se firmó una Carta de Intención entre la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación y la Secretaría de Turismo de la Nación para la implementación del Programa Argentino de Turismo Rural.

Las partes firmantes se comprometían a desarrollar acciones conjuntas para "impulsar, normalizar, difundir, promover y desarrollar el Turismo Rural". Este conjunto de acciones será denominado "Alianza Federal de Turismo Rural". También se comprometen, según la cláusula Tercera, a formular el referido Programa en un plazo de hasta treinta días a contar desde la fecha del Convenio.

RAICES es el nombre del programa que dio respuesta a lo acordado. El punto 3 "Fundamentos de política agropecuaria y turística", enumera los siguientes aspectos que justifican la propuesta:

- el desarrollo de las economías regionales mediante la incorporación de una actividad de alto rendimiento y bajo impacto ambiental como el turismo;
- la diversificación de actividades que significa el turismo rural permite un mejor aprovechamiento de las instalaciones y del personal de los establecimientos que se incorporen al sistema. Como ingreso adicional puede tener particular importancia en momentos de caída de los precios internacionales de los productos primarios de exportación.
- la creación de nuevos empleos o el aumento de la remuneración de los puestos de trabajo existentes, evita la emigración del campo a los centros urbanos en busca de mejores oportunidades y afirma, en consecuencia, el arraigo rural.
- el facilitar, dada las características de los servicios que el turismo rural demanda, la incorporación de jóvenes y de mujeres. Esto es particularmente significativo por las mayores dificultades que por general tienen, en especial, las mujeres para lograr buenos empleos.
- la contribución del turismo rural, mediante los recursos que genera, al mantenimiento y valorización del patrimonio cultural -arquitectónico, artístico e histórico- vinculado con las labores y tradiciones del campo.
- la exigencia de un permanente cuidado por alcanzar y mantener los mejores niveles de calidad, que permitan el crecimiento y sustentabilidad del turismo rural.
- el fomento del asociativismo como una necesidad para lograr las ventajas de escala en cuanto a asesoramiento, promoción, reservas, contratación de seguros o acceso a las fuentes de financiación.

- la ampliación de la oferta a través de la inclusión de un nuevo producto, el turismo rural, de significativo desarrollo en Europa, y de un gran potencial en la Argentina.

Cabe señalar, respecto a la protección del patrimonio cultural, la necesidad de preservar la autenticidad, que pasa por la identidad de lo brindado al turista, tanto en lo que concierne a los cascos e instalaciones rurales, cuanto a los espectáculos folclóricos o de destreza gaucha y a los productos artesanales que se venden.

El programa RAICES prevé su presentación ante:

- el Consejo Federal Agrario;
- el Consejo Federal de Turismo
- la Red Argentina de Turismo Rural
- la Cámara Argentina de Turismo y entidades asociadas
- las entidades agropecuarias
- los medios de comunicación

La SECTUR y la SAGPyP publicaron un folleto sobre turismo rural en el que se informa sobre las características geográficas y culturales de las distintas regiones de la Argentina donde esta clase de turismo puede practicarse, las modalidades de la comercialización y las diferentes opciones de la oferta. Señala esta publicación que el objetivo de la propuesta es también, "promocionar la actividad y diversificar los ingresos de los productores agropecuarios y de los empresarios turísticos. Así se incorporan a la actividad agrícola-ganadera todos los usos potenciales del suelo, incluyendo la comercialización de productos turísticos sustentados en la naturaleza y la cultura".

Con anterioridad la SECTUR había publicado dos guías, la de las estancias turísticas de la provincia de Santa Cruz y junto con la Secretaría de Turismo de Río Negro, la guía de establecimientos rurales de la provincia.

RAICES contempla, además, los siguientes proyectos:

· **Rutas Alimentarias Argentinas**

El propósito es crear, en base a productos gastronómicos que identifiquen y le dan el nombre a las diferentes rutas, una oferta que permita conocer y gustar aspectos de las distintas cocinas regionales.

Este proyecto se encuentra en la etapa de estudio y se apoya en el éxito que las Rutas Alimentarias tienen en Europa como estrategia de diferenciación de productos regionales, tales como vinos y otras bebidas, carnes, pescados, jamones, dulces, especias, manzanas... Programas como "Taste" de Gran Bretaña o "Herencia Culinaria Europea" de la Unión Europea, demuestran la importancia de una tal propuesta. El programa contempla integrar las Rutas Alimentarias con las denominadas Postas Argentinas, establecimientos rurales adheridos; y con los Fogones Argentinos, restaurantes ubicados en pueblos rurales que se comprometan a elaborar los platos que caracterizan la Ruta.

· **Turismo rural étnico -Marí Marí-**

Apunta a rescatar los valores étnicos de la producción rural de comunidades indígenas. "Contribuir al desarrollo económico y cultural de los pueblos indígenas es el fundamento básico del proyecto que se sustentará en un trabajo comunitario ampliamente participativo".

El proyecto Marí Marí, se plantea, como prueba piloto, entre los mapuches de la comunidad de El Malleo, en la provincia del Neuquén, población situada a 80 kilómetros de San Martín de los Andes. La incorporación del turismo como proveedora de ingresos complementarios a las tradicionales tareas rurales, permitirá mejorar la calidad de vida del productor indígena y su familia.

Las acciones a desarrollar serán en cada caso acordadas con las comunidades seleccionadas. Se piensa en la posibilidad que ofrecen al turismo las artesanías y platos típicos como el curanto y los basados en carne de guanaco, por ejemplo.

· **Argentina de a caballo**

"Las actividades relacionadas con la cría y uso del caballo son múltiples y variadas y sin duda poseen un gran potencial para su organización y difusión como atractivo turístico". El objetivo del proyecto es usar el caballo como elemento principal en el desarrollo de un segmento del turismo rural; revalorizando las actividades ecuestres como un producto de calidad. Para esto se convocará a los Centros Tradicionalistas y a los artesanos que elaboran productos relacionados con lo hípico: monturas, recados, lazos, rebenques, estribos, botas de montar. También se organizarán cabalgatas de diferente duración, y Postas Ecuestres que den alojamiento y alimentación a jinetes y cabalgaduras. Se procurará, además incentivar las clases de equitación.

· Pueblo/Municipio Turístico

Las políticas de descentralización apuntan a que los municipios asuman en forma explícita responsabilidades que con anterioridad habían sido delegadas en los gobiernos provinciales o eventualmente en la Nación. El programa, mediante el turismo, procura diversificar las economías de los pueblos a seleccionar por el peso de su actividad agropecuaria y por contar con un aceptable grado de potencial turístico. Además se busca que esos municipios estén ubicados a no más de 100 kilómetros de una ciudad, de manera que estas puedan procurarles turistas y actuar como mercado comprador de lo que produzcan. Se proyecta elegir un Municipio por provincia de acuerdo con cada gobierno provincial.

Como antecedente podemos citar que la SECTUR realizó los siguientes planes de desarrollo del turismo rural:

- Provincia de Entre Ríos: Informe sobre las posibilidades del agroturismo en las localidades de Santa Elena y Villa Urquiza. Asistencia técnica para elaborar una metodología de planificación.
- Provincia de Misiones: En Andresito, proyecto piloto, actualmente en ejecución.
- Provincia de Neuquén: Programa cumplido en virtud del convenio con la Provincia, la Universidad del Comahue y el Consejo Federal de Inversiones (CFI).
- Provincia de Jujuy: Circuito de los Valles. Inventario de los establecimientos potenciales. En ejecución.
- Provincia de Santa Fe: Alrededores de la Ciudad de Rafaela y asistencia técnica para la incorporación de nuevos establecimientos agropecuarios a la oferta de turismo rural.

· Micro región rural turística

El turismo es quizá una de las actividades que más favorecen la acción conjunta de más de un municipio, en un agrupamiento que da origen al concepto de micro región. Este proyecto entiende por "micro región a la unidad de análisis territorial conformada por la asociación de municipios, contenida especialmente por la región (unidad mayor) que constituye un sistema homogéneo y diferenciado". Esta nueva unidad de análisis, para las políticas públicas, "presenta caracteres de similitud tanto en el medio natural como en el socioeconómico, fuerte cohesión interna, alta integración en términos de funcionalidad y continuidad especial, respetando las identidades y características propias de cada comunidad".

Considerando la difícil situación que sufren la mayoría de las economías regionales y valorando la creciente actividad turística como motor de desarrollo económico y social, el proyecto privilegia el turismo rural como instrumento para enfrentar problema tan complejo. Además hace a la esencia del programa promover experiencias de asociativismo intermunicipal con la participación de organismos de gobierno de distintos niveles y de entidades privadas.

Se esperan de esta acción beneficios económicos por el logro de mayor competitividad, por ventajas de escala, por una producción más diversificada y por el mejor aprovechamiento de los recursos existentes. También sociales por la mejor oferta laboral y el consecuente arraigo de la población local y culturales por la revalorización del patrimonio natural y cultural.

Al respecto una experiencia interesante es la constitución de la micro región denominada Foro de los Ríos, en el Valle de Calamuchita, provincia de Córdoba, donde seis establecimientos rurales están abiertos al turismo. Se integraron allí los municipios y comunas de Villa General Belgrano, Los Reartes, Villa Parque Los Reartes, Villa Berna, La Cumbrecita, Villa Alpina y Atos Pampa. El apoyo técnico para los diferentes requerimientos que planteaba la micro región fue organizada por la Subsecretaría de Asuntos Municipales del Ministerio del Interior.

En julio de 2001, en Villa General Belgrano, se realizó un encuentro en el que participaron autoridades comunales, operadores turísticos y otros miembros de las fuerzas vivas de la micro región, con la presencia de representantes de organismos nacionales tales como el Ministerio de Trabajo; Ministerio de Educación; el INT; la Secretaría de la PYME, el Banco de la Nación Argentina y la Secretaría de Turismo. Se realizaron cuatro talleres; el de turismo, por las características de la economía regional, fue el que más interés despertó. Como requisito previo para el diseño de nuevos productos turísticos, el taller planteó la realización de una encuesta sobre el perfil de la demanda. Se están ahora procesando los datos y los resultados serán considerados por un próximo taller que tendrá lugar en septiembre de 2001, nuevamente en Villa General Belgrano.

Plan Nacional de Desarrollo Turístico Sustentable 2000-2003

Por Resolución del 20 de agosto de 2000, la SECTUR aprobó su Plan Nacional de Desarrollo Turístico Sustentable 2000-2003, cuyos objetivos principales son el equilibrio de la cuenta de viajes, la generación de inversiones y la creación de empleos, todo dentro de un marco de sustentabilidad.

En la matriz de productos turísticos a promover detallados en el Plan, figura el Turismo Rural. Por otra parte, los programas de Asistencia Técnica a Destinos y Productos; de Calidad Turística, de Promoción de

Inversiones y los de Mejor Argentina y Visit Argentina para la promoción del turismo nacional e internacional receptivo respectivamente, se relacionan con el incentivo y ordenamiento del Turismo Rural.

La SECTUR actualiza en forma permanente un registro con información sobre los establecimientos rurales de todo el país que reciben turistas. Además elaboró sobre el tema un folleto y un CD y realiza encuentros en distintos lugares de la Argentina con el propósito de ir ordenando los diferentes componentes de la oferta de turismo rural y su adecuación a la demanda.

Convenio Marco de Cooperación entre la SECTUR y la Sociedad Rural Argentina

El pasado 23 de julio se firmó este Convenio Marco. El documento señala que el Turismo Rural "tiene un gran potencial de desarrollo, que generará una importante actividad económica tanto directa como a través de servicios complementarios". Por ello agrega, el desarrollo integral de este producto será una herramienta que "contribuirá sustancialmente a la concreción de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo Sustentable". La Sociedad Rural Argentina, de acuerdo con sus estatutos, debe velar por el patrimonio agropecuario del país, promover el arraigo y la estabilidad del hombre de campo y el mejoramiento de la vida rural. Reúne a la gran mayoría de los sectores que integran la oferta de Turismo Rural. Por eso es, al respecto, muy conveniente la tarea conjunta de ambos organismos.

El artículo primero del Convenio, establece que las partes toman en consideración la recíproca conveniencia de instrumentar "un acuerdo tendiente a potenciar las posibilidades turísticas del Turismo Rural en el país, jerarquizando dicha actividad a cuyo efecto adoptarán programas de coordinación y cooperación para la ejecución de estudios, proyectos, acciones promocionales, capacitación y perfeccionamiento de recursos humanos, intercambio de información técnica o científica y toda otra actividad que resulte de interés mutuo".

Plan Estratégico para el Desarrollo Turístico de la Provincia de Buenos Aires 2000-2003

Por su parte, la Subsecretaría de Turismo del Ministerio de Producción del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, publicó el Plan Estratégico para el Desarrollo Turístico de la Provincia de Buenos Aires 2000-2003. Este Plan en su programa "El desarrollo de productos turísticos", señala en primer término el Turismo Rural. Los objetivos generales de este subprograma se refieren a diseñar un producto en base a actividades turístico-recreativas en el medio natural / rural, motivadas por el contacto con el entorno autóctono e interrelación con la sociedad local, rehabilitando el patrimonio socio-cultural del lugar; y plantea, entre sus objetivos operativos, conformar la programación de las distintas modalidades del turismo rural:

- ECOTURISMO turismo de bajo impacto en áreas rurales.
- AGROTURISMO turismo en explotaciones agropecuarias combinando recreación tradicional y contacto con la vida de campo.
- TURISMO DE AVENTURA experiencias deportivas con alta sensación de riesgo en ambientes naturales y humanizados.
- ETNOTURISMO vinculamiento de turistas con comunidades indígenas o de diferentes etnias.
- RUTAS / ITINERARIOS GASTRONÓMICOS itinerario que permite reconocer y disfrutar las cocinas regionales basadas en la producción primaria local.
- TERMALISMO turismo basado en una terapia termal con el concepto de sanidad y sociabilidad, que se realiza en lugares naturales a través de diferentes métodos.
- DEPORTES senderismo, bicicleteadas, cabalgatas, escalamiento y descenso en sierras, pesca.

"El programa abarca la medición de las instalaciones en el medio rural y las actividades que en él se desarrollan, reconociendo al turismo rural como un producto de diseño propio y como una alternativa al turismo tradicional urbano y de sol y playa". Tiende a un desarrollo sustentable que contribuya a la preservación y al desarrollo de los hábitats naturales y culturales y a lograr beneficios económicos y sociales que se reinvierten y permanecen en las comunidades donde se desarrollan los proyectos de turismo rural. *"Este programa promueve la conformación de los microemprendimientos y permite la afluencia de turistas extranjeros a la provincia".*

Para la programación de cada una de las distintas modalidades de turismo rural se requieren las siguientes actividades:

- Detección de la oferta de actual y evaluación de su integración al entorno.
- Estudio para mejorar el conocimiento de la demanda por turismo rural.
- Diagramación de base fuentes de datos internos y externos del Organismo.
- Relevamiento del equipamiento de datos.
- Participación en la programación y gestión de todos los actores involucrados: productores, profesionales, gobierno municipal / provincial.

- Diagnóstico del comportamiento de las actividades en relación a su comportamiento con el medio (diferenciación de escenarios).
- Evaluación de los proyectos.
- Orientación hacia la calidad total.
- Impulso para la creación de asociaciones de turismo rural.
- Realización de programas de capacitación y jornadas de intercambio de experiencias y de técnicas.
- Mejoramiento de los mecanismos de comercialización y búsqueda de inversionistas.
- Diagramación e impresión de material gráfico / guías.
- Intervención en la difusión.
- Desarrollo de un marco regulatorio propio.

La Secretaría de Turismo provincial también mantiene una base de datos, de permanente actualización, en la que se va incorporando la información sobre el tipo de los establecimientos rurales, la oferta estimada de plazas, las actividades deportivas practicables y la región a la cual pertenecen.

Turismo es trabajo

Señalemos por último que puede beneficiar a los emprendimientos de turismo rural, el programa "Turismo es trabajo" acordado entre la Secretaría de Turismo de la Nación y el Ministerio de Trabajo, Empleo y Formación de Recursos Humanos, para la creación de empleo en el sector turismo. El programa da apoyo a iniciativas de autoempleo o bien de pequeños grupos para la generación de nuevos servicios y productos turísticos. Existen dos clases de asignaciones: el Estado Nacional abona \$ 200 mensuales por cada persona vinculada a un nuevo proyecto turístico y \$ 160 cuando se trata de proyectos que ocupan mano de obra temporaria para la realización de obras de infraestructura y equipamiento turístico.

Programas de asistencia financiera

En cuanto a estos programas, el Banco de la Nación Argentina estableció las siguientes líneas de crédito.

PROGRAMA DE ASISTENCIA FINANCIERA

Secretaría de Turismo de la Nación - Banco de la Nación Argentina

1. LÍNEA FINANCIACIÓN DESTINADA AL TURISMO

Usuarios: Empresas (bajo cualquier forma jurídica, o unipersonales) radicadas en el país, que actualmente presten servicios de turismo o relacionados con dicha actividad, siempre que demuestren adecuada solvencia moral y patrimonial								
Modalidad: En dólares estadounidenses								
Destino	Proporción del apoyo	Monto máximo por firma	Plazo	Amortización (*)	Interés (**)		Garantías	
a)	Construcción de nuevos hoteles	Hasta el 50 % el aporte crediticio sólo se podrá hacer efectivo luego de haberse concretado la inversión con fondos del usuario	Hasta U\$S 1.000.000 (sujeto a aprobación del B.N. hasta U\$S 3.000.000)	Hasta 10 años	Período de gracia hasta 1 año para capital	T.N.A. Cartera Gral. para op. En U\$S, Sector activ. diversas, con sus oscilaciones a través del tiempo	El primer vencimiento de intereses tendrá lugar al mes posterior del último desembolso de la operación sin exceder los 13 meses posteriores a la fecha del acuerdo	Hipoteca en primer grado. El margen de garantía hipotecaria no deberá ser inferior en ningún caso al 200 % del monto financiado
b) 1	(2.1.) Ampliación, refacción y terminación de hoteles, hosterías y otros establecimientos que cuenten con la correspondiente autorización oficial.	Hasta el 70 % del valor de las inversiones, (sin IVA)	Hasta U\$S 500.000	Hasta 8 años	La primera cuota de amortización podrá vencer como máximo a los 6 meses posteriores al último desembolso (no excederá los 18 meses posteriores al acuerdo)	T.N.A. Cartera Gral. para op. En U\$S, Sector activ. diversas, con sus oscilaciones a través del tiempo	Los servicios de intereses serán pagados en cuotas mensuales. El primer vencimiento de intereses tendrá lugar al mes posterior del último desembolso de la operación sin exceder los 13 meses posteriores a la fecha del acuerdo.	Hipoteca en primer grado. El margen de garantía hipotecaria no deberá ser inferior en ningún caso al 200 % del monto financiado.
2	(2.1.) Construc. Instalaciones (aire acondicionado central o p/equipos individuales, etc.) de los establecimientos	Hasta el 70 % del valor de las inversiones, (sin IVA)	Hasta U\$S 250.000	Hasta 5 años	La primera cuota de amortización podrá vencer como máximo a los 6 meses de formalizada la operación.	T.N.A. Cartera Gral. para op. En U\$S, Sector activ. diversas, con sus oscilaciones a través del tiempo.	El primer servicio puede alcanzar a los 3 meses de formalizada la operación.	Hipoteca en primer grado. El margen de garantía hipotecaria no deberá ser inferior en ningún caso al 200 % del monto financiado.
c)	(2.2.) Equipamiento (moblaje, ropa de cama, vajilla, etc.)	Hasta el 70 % del valor de las inversiones, (sin IVA)	Hasta U\$S 250.000	Hasta 3 años	La primera cuota de amortización podrá vencer como máximo a los 6 meses de formalizada la operación.	T.N.A. Cartera Gral. para op. En U\$S, Sector activ. diversas, con sus oscilaciones a través del tiempo.	El primer servicio puede alcanzar a los 3 meses de formalizada la operación.	Hipoteca en primer grado. El margen de garantía hipotecaria no deberá ser inferior en ningún caso al 200 % del monto financiado.
d)	(2.3.) Vehículos (nuevos, de procedencia nacional) y elementos varios (nuevos) para turismo en pequeña escala, de aventura y otras formas no tradicionales	Hasta el 70 % del valor de las inversiones, (sin IVA)	Hasta U\$S 100.000	Hasta 3 años	La primera cuota de amortización podrá vencer como máximo a los 6 meses de formalizada la operación.	T.N.A. Cartera Gral. para op. En U\$S, Sector activ. diversas, con sus oscilaciones a través del tiempo	El primer servicio puede alcanzar a los 3 meses de formalizada la operación.	Hipoteca en primer grado. El margen de garantía hipotecaria no deberá ser inferior en ningún caso al 200 % del monto financiado.
e)	(2.4.) Refuerzo de capital de trabajo de pretemporada y actividades comerciales y de servicios relacionados con el turismo. Además incluye capacitación de personal y portales de internet.	Sin superar un mes de ventas promedio de los meses de temporada del año calendario anterior, tomado a partir de las declaraciones presentadas a la D.G.I.	Hasta U\$S 50.000	Hasta 5 meses	En tres cuotas iguales en fecha coincidentes con sus mayores ingresos	T.N.A. Cartera Gral. para op. En U\$S, Sector activ. diversas, con sus oscilaciones a través del tiempo	Se abonarán conjuntamente con las cuotas de capital	A sola firma para grandes empresas o bien garantía solidaria.
Para solicitudes cuyo monto exceda los u\$s 150.000,- los clientes deberán presentar un proyecto de inversión, el cual será evaluado a satisfacción del banco								
(*) Amortización: las cuotas se liquidarán trimestralmente por sistema alemán								
(**) Interés: Tasa variable								

2. LÍNEA FINANCIACIÓN PARA LA COMPRA DE BIENES DE CAPITAL DE ORIGEN NACIONAL

Destino	:	Compra de bienes de capital, todos ellos nuevos y susceptibles de ser prendados, producidos en el país o integrados hasta un 40 % del total de sus componentes directos con materiales de procedencia extranjera, no computándose para el cálculo del 100 % ítems tales como mano de obra, publicidad, flete, embalaje y todo componente indirecto, de todo ello el fabricante deberá dejar constancia mediante declaración jurada en tal sentido.
Beneficiarios	:	Empresas (bajo cualquier forma societaria o unipersonal) que adquieran bienes señalados en la presente línea a empresas fabricantes que suscriban convenios con el Banco.
Monto máximo	:	Hasta US\$ 500.000,- por usuario o grupo económico
Plazo	:	Hasta cinco (5) años
Moneda	:	Dólares estadounidenses
Tasa de interés fija	:	Actual 7 % (siete por ciento) nominal anual
Amortización	:	Cuotas mensuales. El pago de la primer cuota podrá efectuarse como máximo a los seis (6) meses de formalizada la operación.
Garantías	:	Prenda fija con registro en primer grado sobre el bien que se adquiere. En el caso de bienes prendables que pueden llegar a ser considerados inmuebles por accesión (por ejemplo galpones u otras instalaciones o bienes desarmables), se requerirá la constitución de garantía prendaria sobre el bien financiado e hipotecaria sobre el inmueble a que accede.

Banco de la Nación Argentina

Aplicación Decreto N° 748/2000

Bonificación de tasas por parte de la Secretaría de la Pequeña y Mediana Empresa Resoluciones N° 5/2000 y N° 8/2000, deberán ajustarse a los siguientes parámetros de la normativa vigente para usuarios comunes:

USUARIOS: Empresas (bajo cualquier forma jurídica, o unipersonales) radicadas en el país, que actualmente presten servicios de turismo o relacionados con dicha actividad, siempre que demuestren adecuada solvencia moral y patrimonial y cuyas ventas o facturación anuales no superen la suma de \$ 6.000.000,- (PESOS SEIS MILLONES), sin incluir IVA.

Numeral	Monto máximo	Plazo	Amortización	Interés
2.1.	hasta US\$ 400.000,-	hasta 5 años	Las cuotas de amortización se liquidarán en forma trimestral, por sistema francés	Para todos los destinos 9,50 % (nueve con cincuenta centésimos por ciento) Tasa Nominal Anual, que incluye una bonificación de 3 puntos porcentuales de la tasa de interés y que se mantendrá fija durante todo el período de amortización.
2.2.	hasta US\$ 150.000 - sin superar el 25% de las ventas anuales	hasta 36 meses		
2.3.	hasta la suma de US\$ 50.000,-	hasta 36 meses		
2.4.	hasta la suma de US\$ 50.000,-	hasta 5 meses		

TURISMO RURAL EN EL MARCO DEL PLAN ESTRATÉGICO PARA EL DESARROLLO TURISTICO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES 2000-2003

Lic. Ana Martín*

Previamente a abordar la temática del turismo rural como una actividad sustentable para los recursos ambientales, sociales, económicos, culturales y políticos, es necesario realizar una breve introducción sobre los lineamientos de este Plan que desde agosto del 2000 lleva adelante la Subsecretaría de Turismo de la Provincia.

La primera consideración del tema sería ¿Por qué un planeamiento estratégico?. La elección de esta herramienta como mecanismo de instrumentación de la política turística se basó en la necesidad de actuar sobre el territorio provincial desde una acción coordinada con todos los actores sociales involucrados en la actividad turística, priorizando la sustentabilidad del proceso de desarrollo.

Un repaso breve al objetivo general y los objetivos específicos que plantea este Plan, permite comprender el marco referencial en el cual se inserta el programa para el desarrollo de esta modalidad de turismo no convencional.

OBJETIVO GENERAL

Contribuir al desarrollo económico y social del territorio, a partir de la jerarquización, promoción y fomento de la actividad turística en el ámbito de la provincia de Buenos Aires.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Elaborar un conjunto de políticas, programas y acciones tendientes a delinear un cambio en el modelo de desarrollo basado en la sustentabilidad económica y ambiental del turismo en la provincia de Buenos Aires.
- Ordenar el espacio turístico conformando regiones o zonas que permitan operar sobre las estructuras y elementos de aquellos espacios que presentan alguna forma de identidad singular.
- Promover la formación de Foros Turísticos Regionales, como herramienta idónea para la definición de estrategias locales y con el objeto de constituir el Foro Turístico de la provincia de Buenos Aires.
- Asistir técnicamente a los municipios y las regiones, propiciando una gestión más eficiente del sistema turístico municipal a través de una acción integral por región y un tratamiento de los recursos turísticos desde una concepción asociativa.
- Modernizar la oferta turística y optimizar su competitividad en el mercado, asistiendo a los prestadores de servicios y las empresas turísticas en materia de formulación de nuevos productos, capacitación y elección de canales de comercialización y distribución.
- Impulsar la participación y el posicionamiento de la provincia de Buenos Aires en el mercado turístico nacional y determinar los mercados potenciales.
- Fortalecer la identidad turística de la provincia de Buenos Aires y la de las regiones que la componen.

REGIONALIZACIÓN TURÍSTICA

El ordenamiento del espacio turístico, postulado en el segundo "objetivo específico", partió de la estrategia de regionalizar la totalidad del territorio provincial en siete regiones turísticas. La regionalización propuesta persigue eficientizar la administración de los recursos y las demandas de desarrollo a nivel local, toda vez que la región implica la voluntad de sus miembros de llevar adelante acciones comunes que permitan este desarrollo. Se basa en un "modelo de desarrollo local".

En la definición de la regionalización se tomaron en cuenta procesos históricos, geográficos, económicos y organizacionales del territorio. Así también se analizaron otras regionalizaciones realizadas desde lo ambiental (Diagnóstico Ambiental de la Pcia. Bs. As.), lo económico-social (Modelo de Desarrollo Regional), lo productivo (Consortios Productivos).

Definidas y conformadas las regiones, se inició en cada una de ellas, mediante un modelo de gestión participativa y multisectorial bajo la estructura de Foros Turísticos, el abordaje de los diferentes ejes temáticos. Estos fueron planteados a las regiones en forma de programas y subprogramas de trabajo que cada región priorizó de acuerdo a los resultados surgidos de los diagnósticos que los Foros Regionales fueron elaborando.

PROGRAMAS

Las áreas temáticas sobre las cuales se estructura el accionar son:

- programa puesta en valor del patrimonio turístico

* Licenciada en Turismo. Subsecretaría de Turismo y Desarrollo Regional de la Provincia de Buenos Aires.

- programa desarrollo productos turísticos
 - * subprograma *turismo rural*
 - * subprograma *turismo de playa*
 - * subprograma *Buenos Aires gringa*
- programa promoción y desarrollo turístico
- programa reconversión de los recursos humanos en turismo
- programa gestión de unidades fiscales

TURISMO RURAL

El subprograma Turismo Rural, se enmarca en el Programa de Desarrollo de Productos Turísticos que tiene por objetivo *definir y desarrollar la oferta de productos bonaerenses, sobre la base de los principales recursos, orientados a satisfacer las necesidades de las nuevas formas de consumo de actividades turísticas y recreativas.*

El producto Turismo Rural, cuya gestión está, actualmente, a cargo de la Arq. Maria Cristina Pittatore, plantea el diseño de un producto turístico abarcativo de todas las actividades posibles de realizarse en el medio rural con un fuerte acento en el patrimonio socio-cultural.

La determinación de proponer el Turismo Rural como uno de los productos turísticos a desarrollar se funda en dos premisas:

- La sustentabilidad de la actividad
- Las condiciones existentes para el desarrollo del producto

SUSTENTABILIDAD DE LA ACTIVIDAD

En un mundo que ya no solo se preocupa por la naturaleza, sino que busca limitar el desarrollo dentro de parámetros sustentables para los recursos ambientales, económicos, sociales, culturales y políticos, encontramos que el turismo rural se encuadra dentro de estos principios ya que es capaz de:

- Crear un ámbito de valoración del espacio local donde los proyectos de desarrollo sean de iniciativa local, de gestión local, con efectos locales, enmarcados en los paisajes locales y revalorizadores de la cultura local (Grolleau)
- Crear incentivos para proteger recursos: el turismo rural se perfila como una vía para el desarrollo de áreas rurales, algunas muy deprimidas, ya que permite aprovechar los recursos del agro ya no sólo como materia prima sino, adicionalmente, como atracción para el turismo.
- Generar trabajo en la zona de destino: la emigración de la población rural hacia los grandes centros urbanos, aunque en menor cuantía por estos años, continua siendo una de las principales crisis económicas, sociales y culturales de las zonas rurales. El sostenimiento, o la creación de nuevos puestos de trabajo en las áreas rurales a partir de la actividad turística es una posibilidad sobre la cual han tomado conciencia las comunidades rurales.
- Integrar a las comunidades rurales en la formulación y puesta en marcha de proyectos de turismo rural.
- Atender los requerimientos de una demanda urbana que se caracteriza por apreciar los valores y la identidad cultural local, preferir actividades recreativas en el medio rural e interesada en insertarse en el medio rural, en contacto directo con la comunidad residente, como así también la participación en las faenas del campo y en las costumbres de sus habitantes.

CONDICIONES EXISTENTES PARA EL DISEÑO Y DESARROLLO DEL PRODUCTO TURISMO RURAL

En la Provincia de Buenos Aires existen hoy aproximadamente 400 establecimientos rurales de diferente tipo que son explotados turísticamente y muchos más que potencialmente pueden llegar a serlo. Un relevamiento aplicado a 150 de estos establecimientos arroja como resultado que la mayoría de ellos (60%) son estancias cuya existencia data de fines del siglo XIX y principios del siglo XX.

Estos establecimientos en algunos casos han conservado su extensión original, pero en muchos otros han sido fraccionados por sucesiones o subdivisiones y son explotados únicamente sus cascos e instalaciones aledañas.

Una caracterización -a priori- de la oferta de turismo rural bonaerense permite concluir que:

- La oferta se halla esparcida en el espacio natural que conforma la llanura pampeana con sus vastas extensiones, cuencas lacustres, sistemas serranos, y su amplio litoral fluvial y marítimo; estos diferentes paisajes permiten la diversificación de la oferta como así de las actividades turísticas y recreativas complementarias asociadas a estos recursos naturales.
- Esta llanura pampeana se halla indisolublemente asociada a la imagen del "gaucho" y a su cultura que se

refleja en múltiples expresiones como las costumbres, tradiciones, folklore, gastronomía, artesanías, entre otras.

- Complementariamente a esto, la constitución y las edificaciones de los establecimientos rurales, especialmente las estancias, son reflejo de los procesos histórico-culturales de ocupación y consolidación del territorio provincial y de la evolución de la explotación agropecuaria. Así, en esta variedad de oferta, es posible encontrar estancias del período colonial, del saladeril y las del período agroexportador que podemos localizar entre los años 1890 y 1920.
- Las comodidades y servicios ofrecidos, en general, son el alojamiento en las casas principales y cascos, bajo el régimen de pensión completa, con comidas de menú y elaboración casera.
- La administración está en manos de los propietarios y la prestación de los servicios está a cargo del mismo personal que realiza las tareas habituales del campo.
- Los establecimientos son de pequeña capacidad, con habitaciones dobles o suites que permiten el alojamiento de grupos familiares.
- Los servicios anexos son pocos y básicamente se asientan en la atención personalizada por parte de los anfitriones
- Respecto de las actividades recreativas y deportivas la oferta es amplia y variada, no manifestándose aún una especialización por tipo de actividad.
- No obstante ello, y sobre la muestra relevada, ha sido posible detectar que en orden de importancia las actividades deportivas más ofrecidas son: pesca, polo, caza menor y golf.
- Respecto del sistema de difusión y comercialización se evidencia una evolución importante en el sistema de distribución. Los operadores turísticos, las guías especializadas y los sitios en Internet conforman hoy canales institucionalizados de acceso de la oferta hacia la demanda.

En cuanto a las condiciones que presenta la demanda, los análisis FODA (matriz de amenazas y oportunidades) realizados en cada una de las regiones reconocen como oportunidad para el desarrollo del turismo rural que:

- Existe una creciente demanda urbana interesada en destinos que permiten el contacto con la naturaleza.
- Estas personas tienen conciencia sobre la necesidad de proteger el medio ambiente y se interesan por participar en actividades con bajo nivel de impacto en la naturaleza.
- Existe una necesidad en la sociedad urbana de recuperar el contacto directo con ambientes y culturas que le son propias, a través del trato interpersonal.
- Es creciente la tendencia a realizar preferentemente viajes de corta o de larga distancia, en detrimento de los de media y a realizar un mayor número de salidas al año.
- Interés por prestaciones de calidad y servicios individualizados.

En cuanto al perfil de la demanda que actualmente realiza Turismo Rural, no se cuentan aún con estos datos dado que, tal como lo prevé el Programa, se halla en etapa de implementación la investigación correspondiente.

Así como se exponen las oportunidades que ofrece el turismo rural, es preciso mencionar algunas amenazas a considerar en el diseño de las acciones a proponer:

- La competencia en otras regiones del país y de los países limítrofes.
- El crecimiento desmedido de la oferta y la consiguiente saturación del mercado.
- La pérdida de la calidad y la autenticidad del producto

ESTRATEGIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL TURISMO RURAL

El negocio del turismo rural se caracteriza por ser complementario a otras actividades productivas, hallarse en manos de microempresarios y ofrecer una baja rentabilidad. La expansión del mismo dependerá entonces de dotar de calidad al servicio como ventaja competitiva sobre la variada oferta turística que existe.

La calidad deberá no sólo entenderse como aquella que garantiza las prestaciones turísticas acordes a los niveles de expectativas generadas en el visitante, sino fundamentalmente las que genera la modalidad en sí misma, esto es, permitir apreciar los valores y la identidad cultural local, en el medio rural y en contacto directo con la comunidad residente.

TURISMO SUSTENTABLE Y REVALORIZACION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO DE ARGENTINA

*Dr. Rodolfo Raffino - **Lic. Ruben D. Iturriza

Manchu Pijchu es uno de los fenómenos arqueoturísticos del planeta, visitado por multitudes y sensible fuente de ingresos. Cada uno de sus ocasionales visitantes deja a las arcas de sus explotadores -una empresa privada- un promedio de 100 a 130 U\$S si el viaje se realiza por el tren desde el Cuzco. A ello hay que sumarle los correspondientes traslados internacionales; hacia Lima y a Cuzco y los gastos de hotelería que quedan en suelo peruano.

A pesar de ello las ruinas han sufrido y continúan siendo blanco de crecientes procesos de deterioro por un notorio mal manejo. Un centro de atención al turista, hotel y plaza de estacionamiento emplazados en lugares inapropiados; un camino carretero de acceso mal ubicado, falta de vigilancia, apertura indiscriminada a grandes contingentes sin conducción, visitantes furtivos, un apeadero (Aguas Calientes) en deplorable estado, etc.

Esta legendaria ciudadela Inka es uno de los miles de monumentos alojados aquí y allá, enfermos de un mal progresivo y en no pocos casos irreversible: el "síndrome de Manchu Pijchu"

El proyecto sobre "Desarrollo sustentable y turismo" que el LINTA se encuentra desarrollando, nos brinda una oportunidad propicia para reflexionar sobre aspectos medulares que conciernen al tratamiento profesional de los sitios arqueológicos y su potencial transferencia a la explotación turística. También sobre el cuadro de situación de los escasos monumentos con conjuntos arquitectónicos prehispánicos e históricos que han recibido intervenciones, con el objetivo de lograr su adecuada salvaguarda y recuperación.

Es menester partir diciendo que existen formas de evitar el "síndrome Manchu Pijchu". La conservación preventiva y revalorización de los conjuntos arquitectónicos arqueológicos arraigados en la República Argentina es una causa que debe ser incentivada, tanto en el dominio del Estado como en el privado. Es a la vez un compromiso de docencia por parte de los especialistas, con el propósito de dar a conocer los valores de un patrimonio cultural único e irrecuperable que merece ser difundido, especialmente hacia las nuevas generaciones de argentinos. Centenares de monumentos arqueológicos situados en todas las latitudes del planeta habitadas alguna vez por el hombre prehistórico han sufrido deterioros, en algunos casos irreversibles, como consecuencia de la inexistencia de planes de manejo adecuados o directamente por la ausencia de los mismos. En no pocos casos bastó que el sitio se hiciera conocido, por obra de su descubrimiento, para que desaprensivos visitantes dieran cuenta de él ante la ausencia de mecanismos de protección.

Estas acciones, largamente postergadas en nuestro país, deben ser canalizadas de acuerdo a las normas de tratados internacionales. Entre ellos deben mencionarse la Carta de Venecia (1964), las Normas de Quito (1967), la Recomendación Relativa a la Salvaguarda de los Conjuntos Históricos y su Función en la Vida Contemporánea (1976) y la Carta Internacional para la salvaguarda de las Ciudades Históricas (1987). A estos documentos deben agregarse otros instrumentos legales de protección del patrimonio cultural y natural, como los Principios Internacionales para aplicarse a las Excavaciones Arqueológicas (1956), la Recomendación relativa a la Protección de la Belleza y el Carácter de los Lugares y Paisajes (1962), la Recomendación sobre la Conservación de los Bienes Culturales que la Ejecución de Obras Públicas o Privadas pueda poner en peligro (1968) y la Recomendación sobre la Protección, en el ámbito nacional, del Patrimonio Cultural y Natural (1972).

A éste fárrago de documentos internacionales en Argentina se les suman tres leyes nacionales que legislan sobre el tema; la 9.080 sancionada en 1913, la 12.665 de 1940, y la 17.711 de 1968. Existen, además, 24 leyes provinciales sancionadas entre 1973 y 1999 sobre la materia. Componen en suma una legislación que en teoría abunda en Argentina, tanto como que pocas veces es aplicada.

En lo referente a monumentos o sitios compuestos por conjuntos arquitectónicos prehispánicos o históricos y de acuerdo con la Carta Internacional para la Salvaguarda de las Ciudades Históricas, "El plan de salvaguarda debe individualizar los edificios o los grupos de edificios a proteger muy particularmente, a conservar en determinadas condiciones. El estado de los lugares será rigurosamente documentado antes de cualquier intervención.". La Carta de Venecia es también explícita al señalar la normativa a aplicarse en estos casos: "Todo trabajo de reconstrucción deberá excluirse a priori; tan solo la anastilosis o recomposición de partes existentes pero desmembradas, puede tenerse en cuenta. Los elementos de integración serán siempre reconocibles y representarán el mínimo necesario para asegurar las condiciones de conservación del monumento y restablecer la continuidad de sus formas" (Art. 15).

* Investigador Superior, CONICET. Director del Departamento Científico de Arqueología. Museo de La Plata.

** Municipalidad de Belén . UNCa, Catamarca.

Al respeto de estos casos cabe señalar, que si hubiere diferencias en la interpretación de las teorías de recomposición de los monumentos, edificios etc., la técnica de anastilosis, aceptada mundialmente por ser la más racional para recomponer paramentos, debe respetar los principios de reversibilidad, lo cual permite retrotraer en lo posible a la situación original del monumento. A la vez, la recomposición no debe aceptar la intervención de aditamentos que no correspondan a los materiales originales.

ARQUEOLOGIA Y TURISMO: FICCION Y REALIDAD

Para entablar un cuadro de situación hemos seleccionado un puñado de monumentos prehispánicos e históricos, diferentes en su imagen y alojados en distintos paisajes de Argentina, donde se advierten intentos históricos, otros recientes o actualmente en ejecución, de puesta en valor y transferencia turística.

Entre los de reciente o actual ejecución se cuenta El Shincal de Quimivil, un enclave con arquitectura en piedra y mampostería levantado por el Imperio Inka entre 1470 y 1536 d.C., situado en el extremo meridional del Valle de Hualfín, Departamento de Belén, Provincia de Catamarca (1) Otro sitio con similares condiciones, recientemente intervenido es Tambillos, una posta Inka construida en el mismo período al Norte del Valle de Uspallata en Mendoza (R. Bárcena; 1999). El restante es Pueblo Perdido en la Quebrada de La Tala, Departamento Capital en Catamarca, un sitio perteneciente a la llamada cultura de La Aguada y datado entre los siglos VI y VIII de la era cristiana (N. Kriscautzky; 1999). Los tres casos fueron realizados por profesionales y en acuerdo con las normativas de las cartas internacionales que versan en la materia.

Otros ejemplos de intervenciones revalorizadoras son ya tradicionales, como los realizados en el conjunto Jesuíta de San Ignacio Mini en Misiones, restaurado entre 1940 y 1950 por los arquitectos M. Buschiazzo y Carlos Oneto. Este emprendimiento es emblemático por varios aspectos contrapuestos; es el proyecto que ha demandado la mayor inversión por parte del Estado; es actualmente el monumento histórico-arqueológico más visitado en nuestro país y también el que más recauda. Forma parte de la exclusiva lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO; pero adolece de inconvenientes en su puesta en valor, entre ellas su calamitoso museo de sitio y la escasa presencia de personal calificado para su protección y exhibición. Además lamentablemente esos ingresos genuinos por su explotación turística no son reinvertidos en el mantenimiento del sitio, se diluyen en los laberintos de las rentas generales de la provincia de Misiones.

Trabajos significativos se hicieron a su tiempo y continúan hoy día en los templos y el Cabildo de Santa Fe La Vieja (Cayastá) con actividades de recomposición desde su reconocimiento por Zapata Gollan en la década de 1940 y una fidedigna exposición arqueológica en el sitio y en su museo (L. Calvo; 1990). Lo único discutible concierne a si es necesaria la "necrófila" exhibición directa de los esqueletos humanos al público en el interior del templo de San Francisco, problema que sería fácilmente resuelto con una inversión que reemplace a los originales por réplicas.



1 -San Ignacio Mini, el sitio de mayor caudal de visitantes anuales en Argentina.

Otros casos de explotación turística arqueológica se registran en las protociudad salteña de Tastil en la Quebrada del Toro, restaurada con buen criterio por E. Cigliano entre 1967 y 1972 y con una escasa proyección turística, la cual podrá crecer aprovechando la reciente construcción de una ruta pavimentada que la conecta con la ciudad de Salta. También en el mal llamado Pucará de Tilcara en Humahuaca (no es un Pucará, v.g. ciudadela o fortaleza) intervenido con mala praxis a partir de 1950 y actualmente administrado por la Universidad de Buenos Aires. Cuenta además con un museo con excelentes colecciones instalado en el centro de la ciudad.

Trabajos de protección y atención al turismo han sido implementados y están en vías de ampliación en una de las casi 100 cuevas con pinturas prehistóricas registradas en la Patagonia. Nos referimos a La Cueva de Las Manos en el alto Río Pinturas en Santa Cruz. Una eximia muestra del arte indígena americano, con pinturas rupestres milenarias; una verdadera "Capilla Sixtina Amerindia"; nuestro apoyo para que el proyecto, actualmente en manos de la Dirección Nacional de Arquitectura y la Secretaría de Turismo, pase del papel a los hechos.

Esta lista de monumentos en parte recompuestos y que, en mayor o menor medida tienen asistencia ante la eventual visita de contingentes, debe incluir a la instalación Inka de Ranchillos del Valle de Uspallata, recompuesta con sobriedad por E. Rusconi entre 1938/40 y El Fuerte Quemado de Yocavil, una instalación compuesta por varios conjuntos arquitectónicos situados en el fondo del Valle de Yocavil, con una guarnición o Pucará asociado, revalorizados también en forma racional. El primero de los mencionados con algunas dificultades por la falta de amparo estatal (R. Bárcena; com. pers. 2001); el segundo en cambio cuenta con protección municipal con la participación voluntaria de los pobladores del lugar (N. Kriscautzky; 1995)



2- La Cueva de las Manos en Santa Cruz recientemente incorporada a la lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO.



3- El Shincal de Quimivil, declarado en 1997 Monumento Histórico Nacional, recibe un promedio de 25 escuelas y un puñado de miles de turistas por año, este número crece en forma exponencial año a año. Posee un centro apoyo y visitas guiadas.

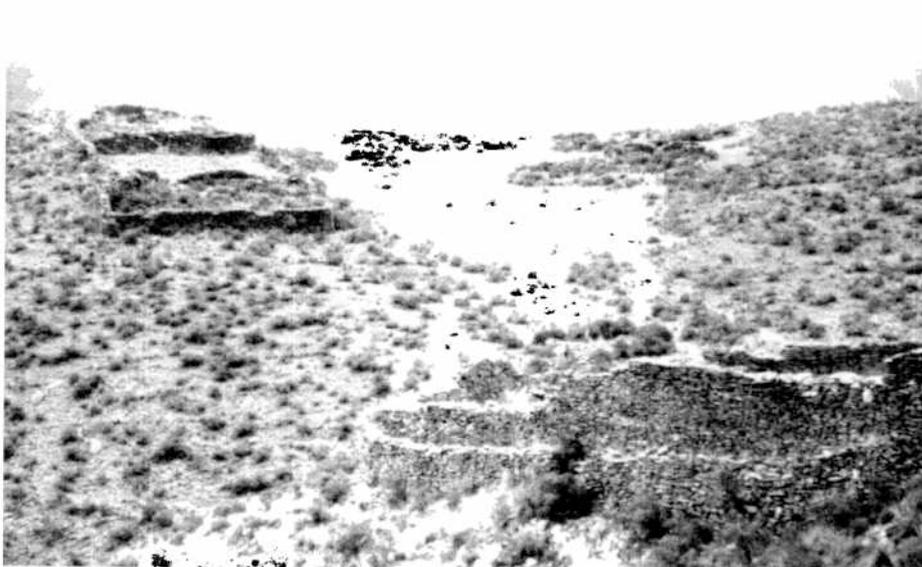
La contraparte negativa de estos casos recala en la insólita creación de "El Parque de los Menhires" de Tafí del Valle. Un invento sacrílego ejecutado por el gobierno del proceso militar en Tucumán a fines de la década de los 70. Una clásica "milicada" que acomodó un centenar de menhires con militar disciplina, a la vera de una ruta, a la intemperie en el lugar más castigado por el clima de Tafí y sin vigilancia. Y no le va en zaga en tamaño disparate la indolencia de los gobiernos tucumanos post-proceso militar, así como las instituciones públicas y las pertenecientes a la universidad local, las cuales desde 1983 tardaron más de 15 años en buscar soluciones al problema.

Un acápite especial merece la depredación ejecutada por aventureros, que actuaron con total impunidad, con la complicidad de los gobiernos tucumanos (de facto y democráticos) y que aún persiste en Quilmes de Yocavil. En este sitio se comprueba el avasallamiento de las propias leyes de protección al patrimonio. Quilmes había sido declarado "Monumento Histórico Provincial" en 1966. Posteriormente, la ley tucumana N° 4593, sancionada y promulgada el 12 de noviembre de 1976, aún vigente, establecía en sus artículos 2 y 3 que: "los permisos -de investigaciones, exploraciones, excavaciones o extracciones de objetos- se concederán exclusivamente a instituciones científicas nacionales o provinciales, previo la comprobación de que la exploración o explotación se efectuará con propósitos de estudio y sin fines de especulación comercial" (en Berberían; 1992, 321). Violando esta normativa, allí se levantó un complejo turístico con piscina incluida, utilizando los materiales arqueológicos extraídos de las casa comunales quilmeñas y encima del casco central del legendario sitio.

En definitiva, estos dos últimos casos, tengan o no un futuro desarrollo turístico sustentable -el primero desaparecerá del paisaje actual por la relocalización de los menhires en lugares más protegidos y el segun-



4 y 5 - Tastil en Salta y Pucará de Aconquija en Catamarca; las posibilidades de visita al primero se han acrecentado por la pavimentación de la ruta que lo conecta con Salta y la construcción de un camino de acceso al sitio. El Pucará de Aconquija en cambio ofrece solo posibilidades de acceso para el turismo aventura.



do seguirá rindiendo jugosos beneficios a la empresa privada que lo explota- ambos fueron intervenidos con mala praxis, sin la dirección de profesionales especializados. En consecuencia, en lugar de revalorizar "ejecutaron el monumento", produciendo deterioros irreversibles.

TURISMO SUSTENTABLE Y PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

La Recomendación Relativa para la Salvaguarda de los Conjuntos Históricos y su Función en la Vida Contemporánea (1976; Cap. Definiciones) establece que: "se entiende por salvaguarda la identificación, la protección, la conservación, la restauración, la rehabilitación, el mantenimiento, y la revitalización de los conjuntos históricos o tradicionales y de su medio". Analizado el caso para los conjuntos arqueológicos y para la realidad socio-económica de América Latina, en la propuesta de las Normas de Quito, que desde la Alianza para el Progreso se plantea una serie de disposiciones que si bien "no del todo correctas, de cómo utilizar turísticamente el patrimonio arqueológico, dieron más fuerza a la Carta de Venecia al postular su necesaria aplicación para América Latina" (D. Shávelzon, 1990). En su Apartado II señala que: "todo monumento nacional está implícitamente destinado a cumplir una función social" aunque el Estado es el que debe mediar para que esto sea compatible con la propiedad privada y el interés de los particulares.

Seguramente lo conceptual de la mencionada Norma se detalla en la Introducción, donde se advierte que "el acelerado proceso de empobrecimiento que viene sufriendo una mayoría de países americanos como consecuencia del estado de abandono e indefensión en que se halla su riqueza monumental y artística, demanda la adopción de medidas de emergencia, tanto en el ámbito nacional como internacional". "La eficaz práctica de estas medidas dependerá de su adecuada formulación, dentro de un plan sistemático de

6 - Tilcara de Humahuaca, recompuesto como mala praxis profesional, perturbado por un camino de acceso y bastardeado con la erección de un monumento funerario actual (en forma de pirámide!!!). Aún así ofrece atractivos arqueológicos y paisajísticos.



revalorización del patrimonio, en función del desarrollo económico-social...", y que "... la puesta en valor de un bien histórico o artístico equivalga a habitarlo de las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar su naturaleza, resalten sus características y permitan su óptimo aprovechamiento".

Dicho de otro modo, para las Normas de Quito la revalorización es "una acción sistemática, eminentemente técnica". "Debe entenderse que la puesta en valor se realiza en función de un fin trascendente, que en el caso de Iberoamérica sería el de contribuir al desarrollo económico de la región" (Cap.VI, 2). Y continúa: "desde el punto de vista exclusivamente turístico, los monumentos son parte del equipo de que se dispone para operar esa industria en una región dada. Pero la medida en que dicho monumento puede servir al uso a que se la destina, dependerá no sólo de su valor intrínseco, es decir de su significación o interés arqueológico, histórico o artístico, sino de las circunstancias adjetivas que concurran en el mismo y faciliten su adecuada utilización. De ahí que las obras de restauración no sean siempre suficientes por sí solas para que un monumento pueda ser explotado entrando a formar parte del equipo turístico de la región. Puede hacerse igualmente necesaria la realización de obras de infraestructura, tales como un camino que facilite el acceso al monumento, un albergue que aloje a los visitantes al término de una jornada de viaje" (Cap. VII, 6). A ello debe sumarse un equipo de guías calificados, atención sanitaria etc. En definitiva una infraestructura de servicios cuya instalación no debe perturbar el patrimonio y su entorno físico regional.

No habrá que olvidar las Normas de Quito en lo que concierne a la determinación de poner a "los monumentos en función del turismo", o que "los valores propiamente culturales no se desnaturalizan ni comprometen al vincularse a los intereses turísticos"; o que "las ventajas económicas y sociales del turismo monumental, figuran en las más modernas estadísticas..." (Cap. VII). Sin embargo estudios recientes deter-



7 - La Vieja Santa Fé o Cayastá, un complejo turístico con adecuado manejo que incluye un centro de apoyo.



8 - Quilmes de Yocavil, otro caso de mala praxis, su sector neurálgico ha sido totalmente perturbado por una desastrosa intervención y la erección inadecuada de edificios actuales, los materiales utilizados para la construcciones modernas fueron extraídos de las viviendas originales.

minaron que “el impacto destructor que el turismo ha causado sobre comunidades campesinas cercanas a los sitios arqueológicos ya ha sido estudiada parcialmente, y está demostrado que en nuestro continente, no es una forma de desarrollo sino una clara manera de mantener el subdesarrollo” (Shávelzon, 1990).

Quizás el ejemplo de lo que sostiene este autor sea el propio San Ignacio Mini. Parte de la población que ahora vende baratijas a la entrada del sitio era hace unos años un grupo activo de chacareros que producía yerba mate; su sistema de trabajo tradicional dejó paso a un comercio de artesanías de muy mala calidad y dudosa procedencia.

Además y por sobre todo, aún cuando los ingresos económicos por arqueoturismo en todos los conjuntos mencionados sean suficientes o no para el desarrollo local o regional, su incentivación debe respetar antes que nada un plan de manejo que asegure la preservación del sitio y su entorno natural inmediato, por encima de la potencial rentabilidad económica que pueda producir.

La intervención nacional en algunos casos puntuales -y al menos en teoría- puede favorecer la política de protección. Cinco de estos sitios, San Ignacio Mini, Shincal, Tastil, Tilcara y Cayastá, fueron declarados monumentos históricos nacionales. Esto significa por un lado que han quedado bajo el amparo y dominio de la Comisión Nacional de Museos, de Monumentos y Lugares Históricos (Ley Nacional 12.665 promulgada en 1940) habilitando a que la Dirección de Arquitectura de la Nación participe en las obras de revalorización bajo la fiscalización de la mencionada Comisión Nacional de Monumentos. A la vez dos de estos monumentos, San Ignacio Mini y Cueva de Las Manos integran la sofisticada lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO. También en algunos casos y en teoría le corresponde a las provincias ejercer su protectorado, tal

9 - Uno de los menhires de Tafi del Valle fotografiado a comienzos del s. XX en su posición original.



es el caso de los mendocinos Ranchillos y Tambillos declarados Patrimonio Cultural Provincial de acuerdo al Decreto 1356/89 (R. Bárcena; com. pers. 2001). En estos dos últimos casos sabemos extraoficialmente que el Estado -tanto municipal como provincial- no les presta adecuada protección.

Los mecanismos a implementarse para realizar intervenciones destinadas a revalorizar sitios arqueológicos, edificios prehispánicos o históricos, con proyección hacia su habilitación al turismo, deben partir de un diseño que examine primeramente el proceso general de meteorización de la región, luego el proceso particular de formación del sitio, desde su fundación hasta su abandono si lo hubiera. Esta metodología debe aplicarse sin excepciones tanto para los casos de sitios con conjuntos arquitectónicos o sin ellos (p.e. cuevas, abrigos, paraderos de cazadores, farallones con petroglifos, etc.). Esta estrategia es extensible a los antiguos cascos de estancias, capillas, fortines, pulperías, faros, estaciones ferroviarias y postas levantados en tiempos decimonónicos y aún antes en la pampa y la patagonia argentina. Todo este inmenso repertorio patrimonial es susceptible de ser objeto de explotación turística con un adecuado plan de manejo.

En definitiva, concluimos que la intervención profesional a un monumento o sitio arqueológico debe encararse bajo dos principios. El primero significa un proceso científico, una apertura a nuevos horizontes en el conocimiento del patrimonio vernáculo. De la arquitectura pública o privada y los eventos arqueológicos e históricos ocurridos durante su tiempo de ocupación, o en momentos previos y posteriores a su abandono.

El segundo principio refiere al manejo del patrimonio; en las fases previas, durante y luego de la transferencia de éste hacia las actividades de explotación turística debe existir un compromiso asumido por el Estado, así como los propios científicos, técnicos y funcionarios intervinientes en los proyectos. Más allá de los beneficios que pueda brindar el bien, esa es la forma de proteger, revalorizar y explotar este patrimonio cultural, singular e irrecuperable.

NOTAS

- El material gráfico que acompaña este artículo estuvo a cargo del Lic. Juan Diego Gobbo (CONICET, Museo de La Plata), la revisión técnica del manuscrito fue efectuada por la Lic. Anahí Iácona (CONICET, Museo de La Plata).

(1) Los autores de este artículo dirigen los trabajos de revalorización y transferencia turística de El Shincal. Estos han merecido aportes financieros del CONICET, del Superior Gobierno de la Provincia de Catamarca (Ex Capresca), de la Municipalidad de Londres, Catamarca y de la Embajada del Reino Unido en Argentina. Las investigaciones exploratorias regionales fueron subvencionadas por la National Geographic Society (Raffino, R. Grant N° 4530).

BIBLIOGRAFIA

- BARCENA, R.J. 1999 "El Tambo Real de Ranchillos". XIII Congreso Nacional de Arqueología Argentina, "Simposio Inka". Córdoba, 4-7 octubre de 1999 (en prensa).
- BERBERIAN, E.E. 1992 "La protección jurídica del patrimonio arqueológico en la República Argentina". Comechingonia.
- BURCHIASO, M. J. 1959. Argentina, monumentos históricos y arqueológicos. Méjico.
- CABEZA MONTEIRA, A. 1999 "Propuesta de Política Nacional de Conservación, Educación y Desarrollo del Patrimonio Cultural". Encuentro de Patrimonio Cultural de Mercosur. Minist. Educación. Chiloé, Chile.
- CALVO, L. M. 1990. "Santa Fé La Vieja, 1573-1660. La ocupación del territorio y la determinación del espacio en una ciudad hispanoamericana. Santa Fé.
- CARTA DE VENECIA 1964 Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de los Monumentos y los Sitios. Segundo Congreso de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos en Venecia, 25 al 31 de Mayo de 1964.
- CARTA INTERNACIONAL PARA LA SALVAGUARDA DE LAS CIUDADES HISTORICAS. Texto aprobado en diciembre de 1986 por el Comité Ejecutivo y los órganos directivos del ICOMOS; y ratificado por la VII Asamblea General del ICOMOS reunida en Washington (USA), en octubre de 1987.
- CHARTER FOR THE PROTECTION AND MANAGEMENT OF THE ARCHAEOLOGICAL HERITAGE. In International Council on Monuments and Sites. ICOMOS. Montreal. Canadá, 1995.
- CIGLIANO, E.M. 1973 "Tastil, una ciudad preincaica argentina". Ed. Cabargón. Buenos Aires.
- MONUMENTOS HISTORICOS DE LA REPUBLICA ARGENTINA. 2000. Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos. Sec. Cultura y Comunicación. Buenos Aires.
- KRISKAUTZKY, N. 1995 "Arqueología del Fuerte Quemado de Yokavil". Tesis doctoral aprobada con honores en la Universidad Nacional de La Plata.
- ———— 1999 "Sociedades agropastoriles en la cadena del Ambato-Manchao. El caso de la Quebrada del Tala". XII Congreso Nacional de Arqueología Argentina. Vol. I, 89/91. La Plata.
- NORMAS DE QUITO (1967) 1973 . Informe Final de la Reunión sobre Conservación y Utilización de Monumentos y Lugares de Interés Histórico y Artístico. Boletín Centro de Investigaciones Históricas y Estéticas. Vol. 6, Caracas, Venezuela.
- RAFFINO, R. 1988 "Poblaciones Indígenas en Argentina. Urbanismo y Proceso Social Precolombino". Ed. TEA. (2da. Ed. 1990). Buenos Aires.
- ———— 1997 "El Shincal de Quimivil". Boletín de la Junta de Estudios Históricos de Catamarca, San Francisco del Valle de Catamarca.
- ———— y col. 1981 "Los Inkas del Kollasuyu". Edic. Ramos Americana. La Plata, 2da. Ed. 1982.
- RAFFINO, R. ; R. Iturriza, D. Gobbo, "Revalorización de la Kallanka 1 de El Shincal de Quimivil. Relaciones Soc. Arg. Antrop. T. XXV. pp. 313-344. 2001.
- SCHAVELZON, D. 1987 "La conservación del patrimonio cultural en América Latina. Restauración de edificios prehispánicos en Mesoamérica: 1750-1980". Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas "Mario Buschiazzo". UBA. Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. 1990.
- ———— 1989 "La restauración de la arquitectura prehispánica en Argentina". RUNA. Vol. XIX. Buenos Aires.

DOCUMENTOS MENCIONADOS

- Recomendación Relativa a la Salvaguarda de los Conjuntos Históricos y su Función en la Vida Contemporánea (1976). La Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, en su 19a. Reunión, celebrada en Nairobi, del 26 de octubre al 30 de noviembre de 1976.
- Principios Internacionales para aplicarse a las Excavaciones Arqueológicas (1956).
- Recomendación relativa a la Protección de la Belleza y el Carácter de los Lugares y Paisajes (1962).
- Recomendación sobre la Conservación de los Bienes Culturales que la Ejecución de Obras Públicas o Privadas pueda poner en peligro (1968).
- Recomendación sobre la Protección, en el Ámbito Nacional, del Patrimonio Cultural y Natural (1972).

PARQUES DE ESTANCIA, ENTIDADES SUSTENTABLES

*Ing. Carlos Thays (h)

REFLEXIÓN PRELIMINAR

El parque de estancia en tanto presencia y modificación de condiciones naturales, acaso sea la imponente paisajística arquetípica de la llanura pampeana. En tanto acción transformadora, de influencia puntual y limitada a la ocupación del suelo; relativamente puede afirmarse que se trata de meras presencias en el paisaje de sustento, la pampa. No obstante, el que fuera un medio caracterizado por su vastedad y ausencia de elementos otros que los pastos, en la actualidad difícilmente se lo reconoce con tales características. Al recorrer su extensión se suceden por sobre el horizonte con diferente densidad montes de reparo y sombra, cascos, puestos, alineaciones, todas presencias de árboles por encima de un horizonte antes despejado en los 360 grados de rumbo.

En la pampa, la carencia significativa de árboles, le confiere al árbol el rol fundamental como estructurante y formador de espacio a escala humana. Por encima de las más diversas ideas y planteos espaciales, el árbol, aislado o en conjunto (montes), es soporte y estructura indispensable en todo parque del paisaje pampeano.

En su versatilidad, variedad y capacidad de adaptación ha servido el árbol, autóctono o exótico, a la generación de sitios habitables. Se trate de poblaciones, cascos o parques rurales, el modo de hacerlo refleja sus tiempos históricos de origen. En tanto patrimonio paisajístico, su preservación, recuperación y conocimiento es una obligación emergente de su valoración como legado de una gesta poblacional, la del hombre y un medio singular como la pampa.

En el análisis del parque como estructura vegetal se destaca su naturaleza biológica de constante cambio y evolución, su fragilidad y necesidad de intervención. Esta última emanada de su origen, la voluntad y acción del hombre.

DEFINICIONES

Se entiende como parque de estancia, objeto de este análisis, a la obra paisajística de dimensiones y expresión variadas, resultante de poblar el paisaje pampeano con intención de vivienda y uso del suelo.

Se reconocen tres elementos como fundamentales y que en el tiempo contribuyen al espíritu del parque de estancia como obra paisajística. Las construcciones, los árboles y los usos. La síntesis de éstos y su relación con el entorno da lugar a las más variadas elaboraciones de parque. Las construcciones, utilitarias y de vivienda son consideradas como pasibles de preservación con las técnicas propias de patrimonio arquitectónico. Los usos, si bien fuertemente modificados y pasibles de reemplazo o abandono son considerados como piezas argumentales a ser leídas y reflejadas en el parque. Los árboles, materia elemental en la formación del parque son considerados como piezas fundamentales, irremplazables y de necesaria preservación con métodos específicos que contemplen su valor singular y en relación con el conjunto que es el parque.

No obstante su diferente naturaleza (inerte, artificial y biológica) la preservación del parque de estancia debe ser una gestión concurrente en la que participan arquitectura, espíritu y vegetación. Deliberadamente se excluyen del presente trabajo los arbustos, herbáceas y florales como tema de estudio. Debe aclararse que no es por restarles importancia en el parque, sino que se ha considerado que pertenecen a otro manejo propio de su naturaleza biológica y participación en el parque.

EL ÁRBOL

Se trata de la pieza elemental de composición en el planteo paisajístico del parque. De naturaleza biológica, cada especie arbórea y cada individuo de la misma poseen un ciclo vital propio y dado, sobre los que el hombre no puede actuar directamente. Así pues, cada individuo, para un sitio y ambiente dado tiene un ciclo biológico de vida: nacimiento - juventud - madurez - senilidad y muerte. A cada estadio le corresponde un desarrollo y escala, apreciables y de orden subjetivo (Gráfico 1).

Juventud es el período en el que el árbol aún de desarrollo escaso no controla el espacio, ni genera sombra y cobijo. Su presencia se advierte aunque ésta no modifica sustancialmente la calidad del sitio natural. Biológicamente la tasa de crecimiento es elevada y el árbol crece tanto en altura como en diámetro. Se trata de los primeros 8-10 años en la vida de un parque. Madurez es el estadio en el que el árbol se percibe como tal, entidad biológica y formal con estructura propia. Su escala es tal que produce cobijo y sombra y actúa como controlador del espacio. La tasa de crecimiento es menor y el desarrollo lateral, al final

* Ex Profesor Titular de Material Vegetal. Carrera de Diseño del Paisaje y Posgrado de Arquitectura del Paisaje, FADU-UBA.

de este período, es mayor en diámetro que en altura. A medida que la planta sombrea ramas inferiores, éstas, gradualmente se secan y desprenden sin que la copa pierda integridad. La duración de este período es entre 10 y 150 años, (a veces hasta 180-200 años) y muy variable según la especie y condiciones. Senilidad es cuando la tasa de crecimiento disminuye sensiblemente y consecuentemente, el crecimiento del árbol. La eliminación natural de ramas o su caída por vientos es tal que se hace visible y supera a la de crecimiento. La copa del árbol, su ramazón no conserva su integridad y gradualmente su estructura se ve alterada. Según la especie, puede durar entre 5 y 50 años a partir de haber alcanzado el individuo su madurez. Algunas especies (*Acacia dealbata* *aromo*, *Phoenix canariensis* *palmera española*) al morir súbitamente pasan directamente de la madurez a la muerte sin un período de senilidad. Muerte, en los vegetales es cese de crecimiento, fin de la acción meristemática en los tejidos de la planta. La planta muere en su estructura aérea así como en sus raíces.

La esperanza de vida de una especie no es otra cosa que su tiempo de vida o largo total de su ciclo biológico. Se trata de un carácter genético fuertemente influenciado por el ambiente (clima, suelo, competencia, agentes patógenos). En especies introducidas la información al respecto es tentativa y sin datos confiables por ausencia de estudios en nuestro medio rural, la pampa. Asimismo, muchas especies, las más tardíamente ingresadas al país, no han cumplido aún su ciclo biológico en razón de su reciente introducción. No obstante podemos afirmar que para especies longevas *Cedrus spp.*, *Quercus spp.*, *Platanus acerifolia*, *Pinus pinea*, *Olea europea*, *Fraxinus europea*, *Magnolia grandiflora* y *Phoenix canariensis*, *Eucalyptus rostrata* la esperanza de vida tiene valores en el rango de 100-160 años. Especies medianamente longevas se ubican en un rango de 60-100 años; *Populus deltoides*, *P. alba*, *Sofora japonica*, *Catalpa bignonioides*, *Casuarina cunninghamiana*, *Eucalyptus globulus*, *Acacia melanoxylon*, *Fraxinus americana* por citar algunas. Especies de corta esperanza de vida o baja longevidad tienen un período de vida de hasta los 30-60 años; *Acacia dealbata*, *Populus nigra* 'italica', *Pinus radiata*, *Acer negundo*, *Prunus spp.*, *Malus spp.*, *Salix babylonica*, los más conspicuos.

En árboles autóctonos se ha comprobado ciclos de vida superiores a los 300 años en ejemplares aún con vida y sin síntomas de senilidad. Ejemplo de ello son el *Celtis tala*, *Butia spp.*, y *Scutia buxifolia*. Merece mencionarse el ombú *Phytolaca dioica* que, en sucesivos reemplazos de su estructura no leñosa, centrifugamente, supera con holgura el centenar de años.

En tanto pieza compositiva, el árbol posee una dimensión plástica, la que percibimos y que hace a su valoración como elemento estético. La forma, el color, textura, luminosidad, estructura, floración, perfume, sonoridad, transparencia, ramazón, corteza, por citar los principales, son atributos con una expresión propia y específica para cada especie. La suma de estos caracteres o la expresión de alguno de ellos determina como contribuye cada individuo, aisladamente o en cantidad, en la totalidad que es el parque.

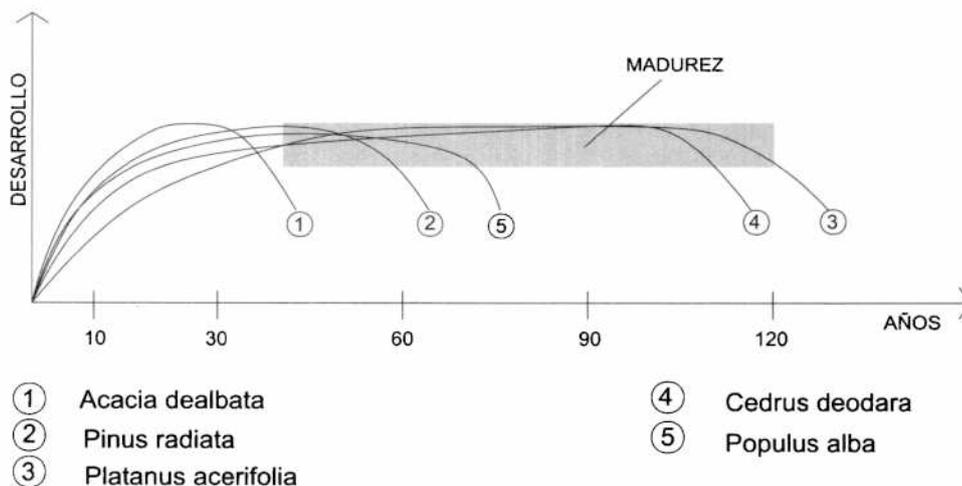


Gráfico 1: Diferentes ciclos vitales y madurez de un parque.

EL PARQUE, PRESERVACIÓN Y PERSISTENCIA

Como entidad formal emergente de un diseño y estructurado este por árboles en su conjunto, tiene el parque un ciclo de vida análogo al del árbol. En este caso, regido por la expresión plástica de su diseño. Así pues, durante su juventud (primeros 12-18 años), el parque, debido al tamaño de sus árboles no llega a conformar el ámbito y calidades previstas. Los espacios pueden leerse con esfuerzo y sus articulaciones se perciben con dificultad. En el conjunto predomina el vacío, consecuencia natural del escaso desarrollo de sus árboles. No obstante, se percibe un orden y una voluntad, que no son otros que los dictados por su trazado.

La madurez se corresponde con la expresión cabal de los atributos paisajísticos del parque. Por definición se trata de un período prolongado de tiempo, coherente con la plenitud en la expresión de los árboles, período este coincidente con la llamada madurez del árbol, cumplida su etapa juvenil (15-20 años) hasta su senilidad. En términos de tiempo, abarca entre 40 y 80 años de duración, dependiendo de diversos factores, naturales (ambiente y especies) y antrópicos como mantenimiento y preservación. Considerados sus componentes, los árboles, la madurez del parque puede definirse como la suma de los estadios de madurez de la gran mayoría de las especies arbóreas que lo integran. Conforme pasan los años, la madurez, como plenitud, adquiere otros caracteres como el esplendor, grandiosidad, monumentalidad, sobriedad, exuberancia, según sea el ámbito en cuestión.

La senilidad en el parque, también análogamente a la del árbol, está caracterizada por la pérdida gradual de sus componentes, los árboles. Estos, conforme van cumpliendo sus ciclos biológicos se retiran del concierto que es el parque. Mientras tanto las especies más longevas aumentan su esplendorosa madurez. El parque en su senilidad muestra las ausencias ya sufridas y comparten el mismo ámbito ejemplares ya muertos por edad, ejemplares en proceso de decaimiento y ejemplares todavía en la plenitud de su madurez.

Agentes naturales como inundaciones, temporales, descargas eléctricas y fuertes sequías actúan drásticamente sobre los árboles interrumpiendo sus ciclos biológicos. Lo mismo sucede con el parque y su conformación. Así pues, espacios consolidados pierden entidad repentinamente por acción de tormentas con la caída de uno o más de sus árboles claves. Con el paso del tiempo, ciertas especies se vuelven más vulnerables y sensibles a agentes naturales (eucalyptus, álamos, cedros). Otras, las llamadas "nobles" consolidan su robustez con el paso de los años (robles, casuarinas, plátanos, ombú, tala). Las tormentas y temporales al actuar sobre la estructura de los árboles ocasionan daños parciales (desgaje) o totales como el apeo del ejemplar. Subterráneamente, inundaciones o alteraciones en el nivel freático producen asfixia de raíces y muerte irreversible en las especies sensibles (cedros, pinos, encinas).

Retomando el concepto de madurez individual de los árboles y madurez del parque como consecuencia de las anteriores, es posible elaborar una estrategia de preservación (Gráfico 2). La misma consiste en la prolongación en el tiempo de la madurez del parque al regenerar sucesivamente los ciclos biológicos de cada una de las especies vegetales (soporte) que lo integran. Del estudio y previsión de los ciclos biológicos de cada una de las especies surge la planificación de la especies a re-plantar. Puesto que los ciclos biológicos son atributos específicos y no coincidentes en el tiempo para diferentes especies puede paliarse la senilidad de una especie con su extracción y re-plantación, mientras otras en su madurez obran como soporte y estructura del parque. Conociendo la esperanza de vida de una especie es posible plantar con anticipación sus ejemplares de reemplazo. Con ello, al ser extraídas, sus reemplazantes se encuentran ya cumpliendo su período juvenil.

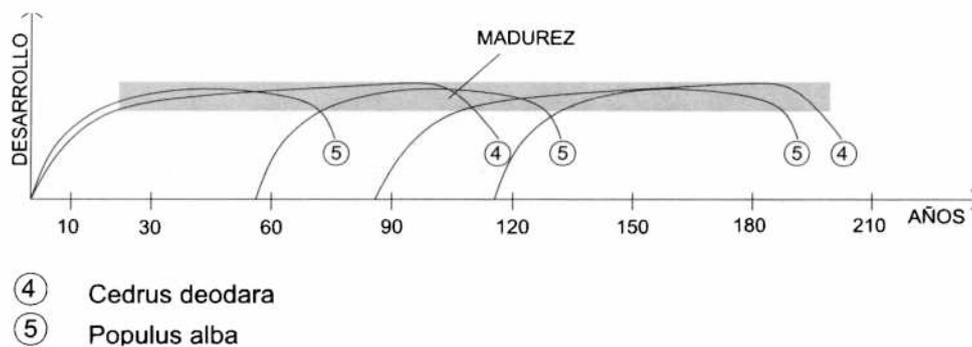


Gráfico 2: Prolongación del estadio de madurez actuando según 2 ciclos vitales.

ESTRATEGIAS Y MÉTODO

La verificación y aplicación de los conceptos vertidos y su estrategia de aplicación se encuentra con situaciones particulares para cada caso. Factores como el asoleamiento, competencia por humedad, exposición al viento, inhibidores de crecimiento segregados por algunas especies intervienen en el proceso de reposición de especies. Debe destacarse que el microclima generado en el ambiente parque establece condiciones altamente favorables (reparo y humedad) y relativamente superiores a las iniciales de la plantación primera del parque, caracterizadas por una elevada exposición a los vientos.

Muchas especies, al abrigo del mencionado microclima tienden a reproducirse espontáneamente representando un serio peligro al actuar como colonizadoras y competidoras de las especies originales. En muchos casos, los pájaros actúan como agentes diseminadores al favorecer su germinación luego de la digestión de sus frutos. Es el caso del ligustro y ligustrina *Ligustrum lucidum* y *L. sinense*, la mora *Morus*

alba y *M.nigra* y el laurel *Laurus nobilis*. En Olmos *Ulmus spp.* y Acacio blanco *Robinia pseudoacacia*, la invasión ocurre por diseminación anemófila y el acacio negro *Gleditsia triacanthos*, de gran agresividad, debe su dispersión al ganado vacuno, consumidor de sus vainas. Finalmente, algunas especies, generan renuevos a partir de sus raíces gemíferas aumentando gradualmente su área de ocupación en el parque si no se las controla. Es el caso del álamo plateado *Populus alba*. El fenómeno, "colonización espontánea", al ocupar espacios previstos como vacíos en el trazado desvirtúa la expresión del parque alterando sensiblemente su calidad espacial e intención de diseño. En este caso la estrategia es una sistemática limpieza y extracción dirigida a la recuperación de los espacios y vacíos originales.

La previsión en el tiempo del cumplimiento del ciclo vital de una especie en un parque hace posible adelantar el reemplazo de los ejemplares extraídos atenuando el impacto de su extracción. El reemplazo gradual de los ejemplares de una especie consiste en plantar los nuevos individuos (de la misma especie) en el mismo espacio que sus antecesores, en estado de senilidad. Al cabo de 2-8 años, con la extracción de los ejemplares seniles, se libera el espacio y da lugar a la regeneración completa del ciclo vital por individuos de la misma especie. El efecto y calidad, se mantiene y perdura, ahora por espacio de un nuevo ciclo completo de vida. La re-plantación no se realiza "punto a punto" por obvias razones de espacio, sino en los espacios residuales entre los árboles originales; preservando la volumetría, proporción y presencia original de la especie.

En la recomposición gradual la limitante mayor es la competencia por luz, interceptada por los ejemplares preexistentes o por individuos de otras especies en el área de influencia.

El reemplazo total es una acción drástica en la que los ejemplares de una especie, alcanzada la senilidad, son extraídos y reemplazados en una misma operación. Como estrategia es la única posible ante ejes compositivos o composiciones de naturaleza arquitectónica materializadas por árboles. El caso más común son las avenidas o bulevares conformados por una especie (*eucalyptus*, *plátanos*, *palmeras*, *cipreses*, y *otros*); también, exedras, remates, secuencias rítmicas, planos divisionales o de apoyo y elementos focales. En ellas su expresión descansa en la uniformidad y equilibrio de todas y cada una de las partes (árboles) que la conforman y se encuentran subordinadas en la percepción de la totalidad. Su lectura sólo es posible como totalidad, tal es el caso de los cañones corridos de las clásicas avenidas. En estos casos, llegada la senilidad de sus árboles, es necesario el reemplazo de la totalidad de los individuos a costa de perder por unos años (hasta la madurez) la plena expresión anterior. En algunos casos existe algún grado de libertad que hace posible repetir la estructura formal en las adyacencias de la existente, previo a su extracción sin que ello altere el diseño sensiblemente.

Para ambas estrategias, reemplazo gradual y reemplazo total, el hacerlo con ejemplares de la misma especie criados con antelación permite regenerar el ciclo a partir de individuos de mayor desarrollo mitigando las diferencias. Para ello, debe asignarse un área de crianza para tales efectos, recurso que operativa y económicamente resulta en costos menores.

INTERVENCIONES PARTICULARES

En el objetivo de prolongar en el tiempo la madurez del parque, acciones puntuales aplicadas en determinadas especies arbóreas o ejemplares contribuyen positivamente a la preservación del parque. Tratamientos fitosanitarios, fertilizaciones, podas correctivas, al postergar la senilidad de los árboles permiten prever su reemplazo o prolongar el protagonismo de los mismos mientras desarrollan sus reemplazantes.

En la instancia de relevamiento y censo es común apreciar la pobre adaptación o dificultoso desarrollo de algunas especies (autóctonas o exóticas) previstas en el diseño original. Se debe a que en la época de su plantación no existían o se desconocían datos acerca del comportamiento de las mismas en la zona. Forma parte de la preservación del parque la evaluación de la especie y si es pertinente su reemplazo por otra de características similares. Aquí es donde debe interpretarse el espíritu y vocación formal del diseño para la decisión puntual de la especie a elegir que deberá cumplir con los objetivos originales de la existente.

CONCLUSIÓN

La naturaleza biológica de los elementos estructurantes del parque no invalida su preservación en el tiempo. Si bien éste (el tiempo) rige como determinante de cuanto vive cada una de las especies arbóreas y no puede ser modificado, es posible actuar sobre la totalidad como entidad formal. Entendida ésta como la suma de cada una de las especies, al planificar un manejo racional de sus ciclos biológicos, puede perdurarse la plenitud del parque por un tiempo superador de los ciclos de vida de sus integrantes. La diversidad en especies del parque tiene su correlato directo en diversidad de duración rango temporal de sus respectivos ciclos biológicos. Ello determina una re-plantación y reemplazo en forma escalonada, año tras año. Tal circunstancia, indirectamente, permite acotar el esfuerzo y, por añadidura, contribuye a su viabilidad económica.

ESTANCIA "LUIS CHICO" **INFORME TÉCNICO SOBRE PATOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS**

Laboratorio de Entrenamiento Multidisciplinario para la Investigación Tecnológica -LEMIT-

A solicitud del Laboratorio de Investigaciones de Territorio y el Ambiente (LINTA), personal profesional y técnico del LEMIT procedió a realizar una inspección visual de los principales edificios que constituyen el casco de la Estancia Luis Chico.

En este informe se analizan las causales de diversas patologías constructivas detectadas durante la inspección, indicándose el porcentaje aproximado en que las mismas afectan a los distintos elementos constructivos. Además, se indican algunas tecnologías de reparación que pueden ser empleadas para subsanar las deficiencias detectadas. Se incluyen planos de los distintos edificios inspeccionados, indicándose las habitaciones que se mencionan en el presente informe. Los edificios inspeccionados se listan a continuación:

- Casa principal
- Puesto
- Puesto administración
- Pabellón andaluz
- Galpón de máquinas
- Caballeriza
- Matera
- Pabellón de peones

1.- CASA PRINCIPAL

La casa principal de la Estancia "Luis Chico" es una construcción que consta de planta baja, planta alta y una buhardilla, presentando amplias galerías en planta baja y planta alta. Está construida con mampostería de ladrillos cerámicos comunes, asentados con una mezcla cementícea ejecutada con un alto contenido de conchilla (Carbonato de Calcio) y el piso de la planta alta con bovedillas conformadas con perfiles de hierro y ladrillos. Como techo se utilizó un sistema constituido con maderas y chapas. A continuación se indican las principales patologías detectadas en la inspección y se detallan algunas tecnologías de reparación.

1.1.- Exterior (Cubierta y Galerías)

a) Cubierta

La primera tarea a realizar consiste en verificar las condiciones en que se encuentra la cubierta de la casa principal, integrada por techos de chapa (galería y mansardas) y la estructura de madera conformada con largueros y vigas que sostienen la mansarda.

Las chapas del techo de la galería se encuentran con procesos de corrosión superficial en un porcentaje significativo, que puede estimarse en alrededor de un 80%. Las tareas de reparación son las habituales, integradas por un proceso de limpieza y posterior pintado. El procedimiento recomendado se indica a continuación:



Vista general de la casa principal

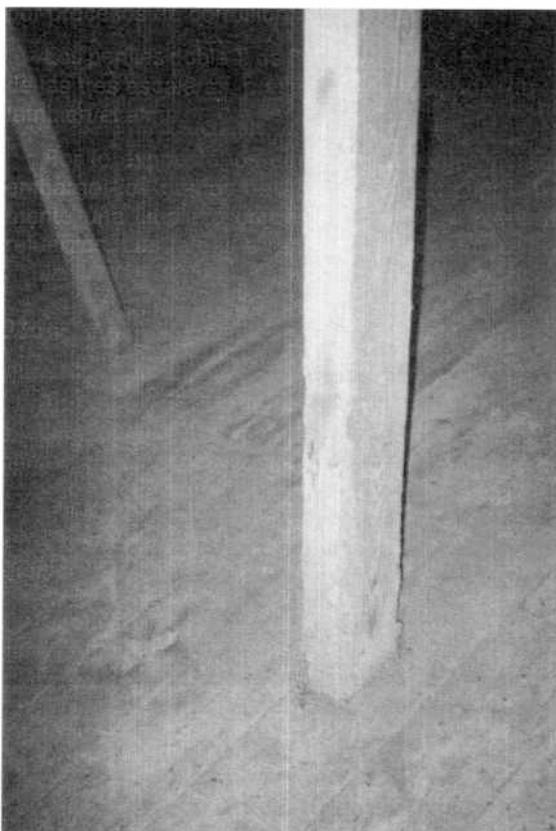
- Limpieza mediante cepillado manual con agua o hidrolavado a baja presión.
- Tratamiento con solución de ácido fosfórico al 15%. Colocar con pincel, dejar actuar durante 10 minutos y luego lavar con agua. También, pueden emplearse fosfatizantes comerciales.
- Dejar secar y aplicar una pintura impermeabilizante con fibras incorporadas.

Las chapas de las mansardas tienen un revestimiento asfáltico, el cual debe ser retirado mediante solventes adecuados y verificar el estado de las mismas en

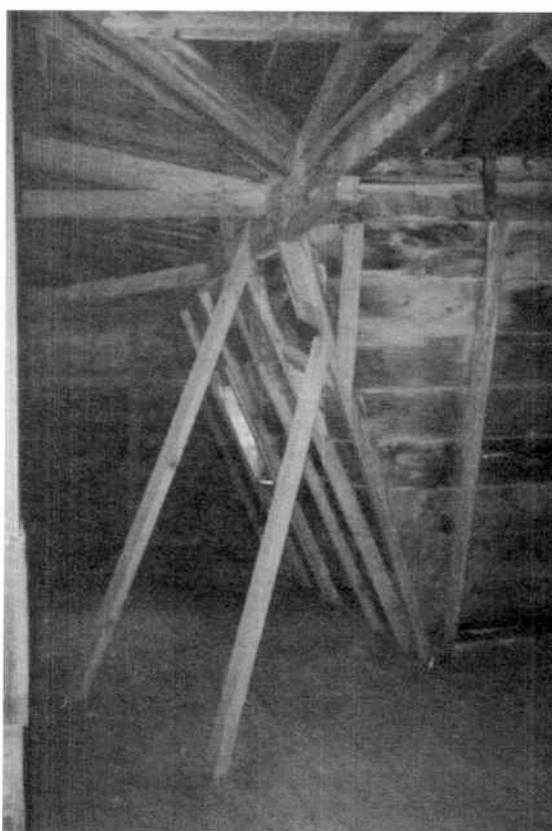
particular si presentan picaduras por corrosión. Con posterioridad deberá realizarse un tratamiento similar al indicado para la galería.

En ambos casos deberá analizarse adecuadamente si resulta conveniente el tratamiento indicado o si es necesario, de acuerdo al grado de alteración que presenten las chapas, efectuar el reemplazo parcial o total de las chapas que conforman la galería y la mansarda.

Las maderas de la estructura de sostén de la mansarda se encuentran, en algunos casos, agredidas por insectos coleópteros (*carcomas -Anobiidae-* y *taladros -Cerambycidae-*), los cuales debilitan significativamente la capacidad portante de las mismas. En una primera aproximación puede plantearse que el 50% de los largueros y el 30% de las vigas se encuentran afectadas, por lo cual debe pensarse en su reemplazo total o parcial y/o su refuerzo, mediante planchuelas metálicas o elementos de madera dura, adecuadamente fijados a los existentes.



Detalle de puntal de madera en la buhardilla fuertemente agredido por insectos.



Vista general de la buhardilla en la cual se observan puntales y tirantes afectados.

Debe mencionarse que resulta conveniente el reemplazo total de las canaletas como así también de las bajadas. Se considera que se debe aumentar las dimensiones de los citados elementos a fin de permitir un escurrimiento más rápido de las aguas de lluvia.

Además debe analizarse, con más detalle, el sistema de drenaje de la mansarda, tratando de implementar alguna alternativa que evite la acumulación de hojas, ramas, etc., permitiendo un desagote rápido de las aguas de lluvia.

b) Bovedillas: En la parte externa de la casa principal se observa la corrosión de los perfiles que conforman las bovedillas. Los perfiles doble T, de 4.0 cm de ala, presentan reducciones de hasta 0,5 cm ocasionadas por procesos de corrosión.

Los perfiles doble T, de 8.0 cm de ala y 16.0 cm de altura, ubicados en las proximidades del empotramiento de las tres escaleras, presentan un alto grado de corrosión en sus extremos, afectando no sólo el ala sino también el alma.

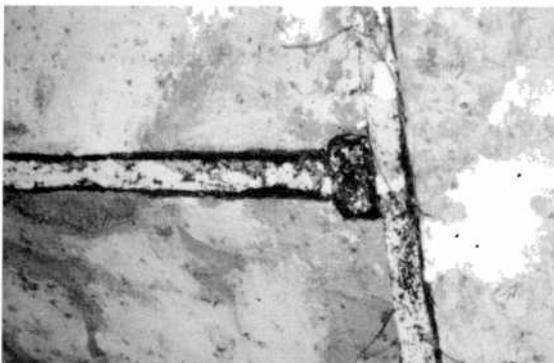
Por lo expuesto los perfiles que conforman las bovedillas deben ser reparados en su totalidad. Sin embargo, los grados de afectación son diferenciales ya que en algunos casos puede plantearse solamente una limpieza con cepillo metálico mientras que en otros puede ser necesaria la colocación de refuerzos. Las tareas a realizar se integran de la siguiente forma:



Detalles de alteración de revoques externos.



Detalles de bovedilla con alteración en perfiles por corrosión.



Detalle de perfiles con inicio del proceso corrosivo.



Vista de pared externa con humedad por ascensión capilar

- Retiro del material que cubre el perfil y limpieza con cepillo metálico de los sectores afectados por corrosión.
- Determinación del área remanente. Si el porcentaje de reducción es mayor al 10%, deberá procederse a reforzar el perfil mediante planchuelas metálicas adheridas por soldadura o adhesivos epoxídicos o bien efectuar su reemplazo.
- Pintado del perfil con esmalte antióxido.

c) Muros: En los muros no se observan fisuras de tipo estructural con excepción de una que se detecta en la parte de la galería inferior que da al río, atribuible a un asentamiento diferencial. Esta fisura debe ser sellada con un producto comercial previo a las tareas de pintado.



Vista de pared interior afectada por la humedad.

- **Revoques:** En todos los revoques, tanto en la galería inferior como superior se observan problemas de envejecimiento del material y patologías provocadas por ascensión capilar de agua. Debido a esta situación es necesario el reemplazo de aproximadamente el 50% de los revoques de la galería inferior y

del 30% en la superior. Previo a la colocación del nuevo revoque, deberá ejecutarse la capa aisladora siguiendo las técnicas habituales de picado del muro y colocación de un mortero rico en cemento (relación 1 de cemento y 2,5 de arena). También podría utilizarse la técnica de inyección de productos bloqueadores a base de siliconas.

Para la ejecución de cualquiera de las dos técnicas recomendadas, es necesario la utilización de una mano de obra calificada, ya que de la misma dependerá en gran medida el efecto impermeabilizante. Debe recordarse sin embargo, que estas tareas son de difícil concreción y que el comportamiento de la capa aisladora o de la impermeabilización puede no ser totalmente efectivo.

- **Pintura:** Los muros deberán ser pintados con posterioridad a las reparaciones indicadas. Deberán retirarse todos los restos de pintura preexistentes y emplear, previo a pintar, selladores de superficie o fijadores de uso habitual.

d) Pisos: En la galería inferior los pisos no presentan grandes patologías, sin embargo en una etapa posterior pueden ser reemplazados ya que no tienen valor patrimonial.

Las baldosas calcáreas que conforman el solado de la galería superior presentan algunas patologías que hacen necesario proceder a su reparación. En particular debe iniciarse un proceso de limpieza con técnicas habituales, según el siguiente esquema:

- Lavado enérgico manual con cepillo, agua y detergente. Puede emplearse también un hidrolavado a baja presión.
- En los sectores en los que se observan crecimientos biológicos, debe realizarse el proceso indicado empleando hipoclorito de sodio al 10%.

Con posterioridad debe procederse a levantar los sectores que se encuentran sueltos y volver a colocarlos. Es conveniente dejar juntas de dilatación considerando la gran superficie expuesta.

Previo a la recolocación de las baldosas en la galería superior y a la colocación del nuevo solado en la galería inferior, deberán rehacerse los contrapisos, que pueden ser ejecutados con agregados livianos (arcillas expandidas por cocción).

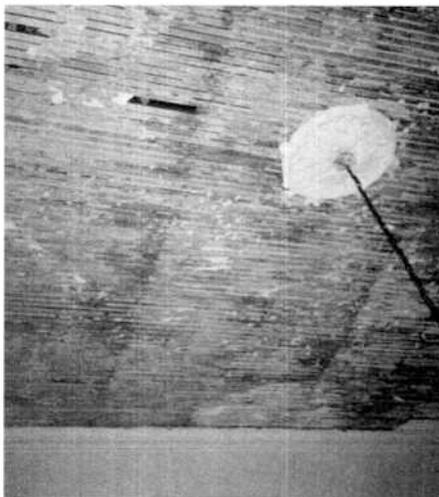
e) Escaleras: Deberá procederse a reparar el revestimiento de mármol mediante el relleno con material adecuado que reproduzca fundamentalmente la textura y el color del mármol. Además, se deben fijar las partes que se encuentran desprendidas.

f) Parantes metálicos: Los parantes metálicos, ubicados en la galería superior, que sostienen el techo, deberán ser limpiados y luego pintados adecuadamente para protegerlos de la acción del medio ambiente. En particular deberá eliminarse la pintura existente y restos de óxido y luego colocar un antióxido y posteriormente la pintura.

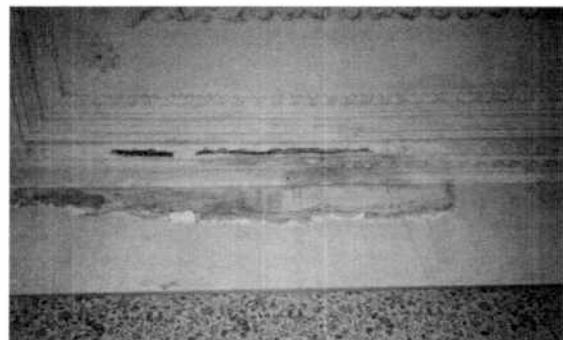
g) Carpinterías: La carpintería, conformada por puertas y ventanas de pinotea, se encuentran en buen estado siendo necesario para su puesta en valor, proceder a retirar la pintura existente mediante removedor y luego pintar.

1.2.- Interior

a) Revoques: En los revoques internos de las habitaciones de planta baja (Esquema 1) se detectan las mismas patologías que en los externos, por lo cual debe procederse a su reparación según lo indicado



Vista de cielorraso de una de las habitaciones. Se observa el desprendimiento del mismo, quedando expuesto el entramado de madera. Esta patología debe atribuirse a filtraciones de agua.



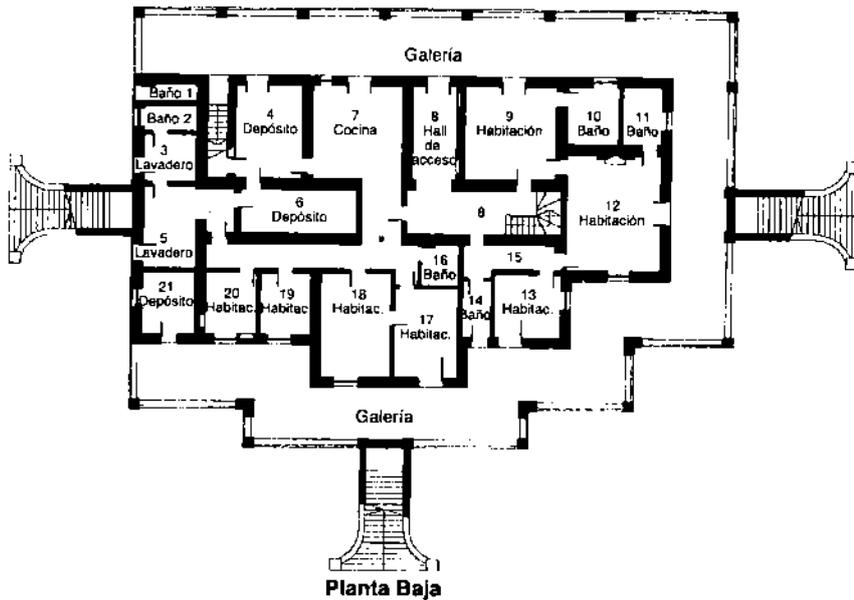
Detalle de cielorraso, en habitación de piso superior, con alteraciones atribuibles a filtraciones.

con anterioridad.

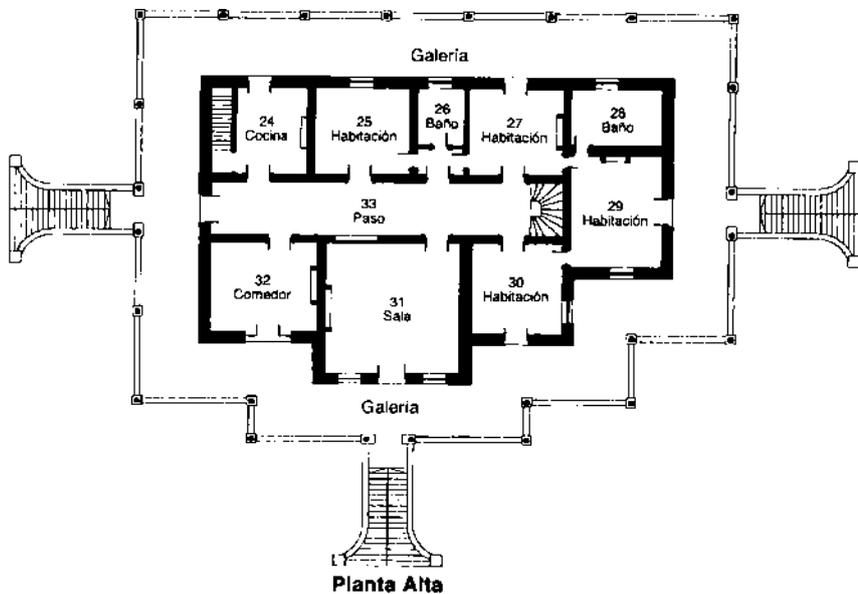
En las habitaciones de planta alta (Esquema 2) no se observan patologías, debiendo procederse con exclusividad a efectuar reparaciones mínimas en los baños.

b) Cielorrasos: Los cielorrasos de yeso de las habitaciones de la planta alta se encuentran, en la mayoría de los casos, afectados por filtraciones de agua de lluvia. Por lo tanto previo a la reparación de los mismos, en los porcentajes que se indican a continuación, deberá procederse a reparar la cubierta según lo indicado con anterioridad.

- Habitación 24, reparación de cielorraso: 25%
- Habitación 25, reparación de cielorraso: 100%
- Habitación 26, reparación de cielorraso: 50%
- Habitación 27, reparación de cielorraso: 30%
- Habitación 29, reparación de cielorraso: 15%
- Habitación 30, reparación de cielorraso: 10%
- Habitación 31, reparación de cielorraso: 30%



Esquema 1



Esquema 2

c) Muros: En algunos de los muros, por ejemplo en las Habitaciones 27 y 28, se han observado fisuras de origen térmico originadas por la existencia de conductos de chimeneas que deben ser selladas adecuadamente, previo a las tareas de pintura.

1.3.- Síntesis y comentarios

Las patologías observadas en la casa principal de la Estancia "Luis Chico" están vinculadas con la circulación ascendente y descendente de agua por la estructura porosa de los materiales constituyentes y con el envejecimiento del material cementiceo y de los perfiles metálicos empleados.

En el caso de la humedad ascendente, debe recordarse que la construcción está ubicada muy próxima a la costa del Río de La Plata, por lo cual el nivel de la napa freática debe ser alto y los suelos de fundación deben estar permanentemente con un grado elevado de humedad. Además, la capa aisladora no debe estar cumpliendo adecuadamente su función debido al envejecimiento del material.

Los problemas observados en cielorrasos y la humedad descendente detectada en los muros del primer piso deben atribuirse a filtraciones del agua de lluvia, problema que parece estar solucionado por el momento. En algunos muros, también, se detectan problemas vinculados con inconvenientes actuales o anteriores en cañerías de circulación de agua, que en algunos sectores se observan que han sido reparados.

En el entretecho, el problema observado presenta alguna magnitud, ya que los tirantes se encuentran, en ciertos casos, fuertemente agredidos por insectos, lo cual disminuye su capacidad portante.

En lo que respecta a las bovedillas, la corrosión de los perfiles no parece ser significativa, pero al estar expuestos a un ambiente con alto grado de humedad relativa debe presumirse que el proceso debe estar activo. Debe mencionarse que el metal en contacto con la atmósfera inicia un proceso corrosivo, de transformación en óxidos, aumentando su volumen al formarse la herrumbre, por lo cual fisura y desprende al material cementiceo que lo protege.

Las patologías detalladas en los puntos anteriores, tienen soluciones tecnológicas de fácil ejecución pero cuya eficiencia depende de diversos factores, en particular de la calidad de los materiales, de la mano de obra y de la supervisión de los trabajos.

En líneas generales, las tareas de reparación y puesta en valor de la casa principal de la Estancia "Luis Chico" no presentan grandes complejidades tecnológicas, ya que las patologías observadas son las habituales en las viviendas ejecutadas con las técnicas constructivas empleadas a fines del siglo XIX y principios del siglo XX.

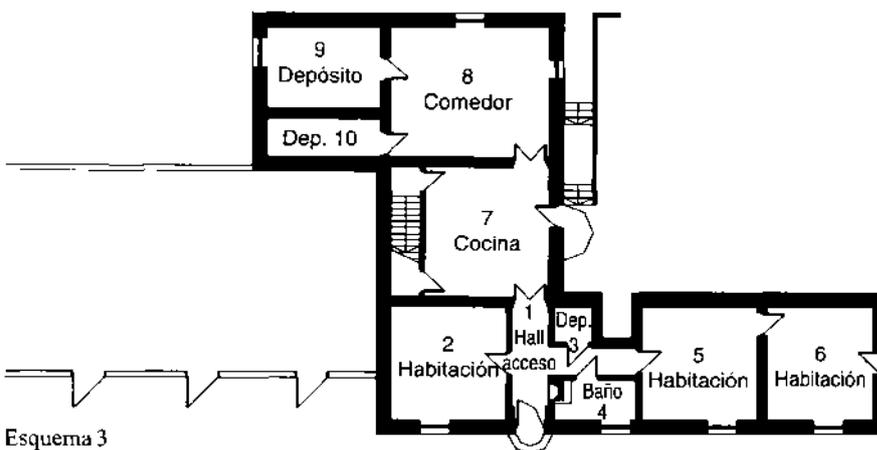
2.- PUESTO

2.1.- Exterior

Se observan, fundamentalmente, patologías en el revoque de los muros atribuibles a problemas de ascensión capilar de agua. El porcentaje de revoques afectados se estima en alrededor de un 50%. Debe mencionarse que durante la visita, el sótano se encontraba inundado, por lo cual no fue posible inspeccionarlo.

Con respecto a la cubierta de chapa, se encuentra en buen estado, debiendo realizarse tareas de limpieza y pintura. Las canaletas exteriores (embutidas) deben repararse en su totalidad.

La carpintería, conformada por puertas y ventanas, se encuentra en buen estado siendo necesario para su puesta en valor, restaurarlas retirando la pintura existente mediante removedor y luego aplicando la pintura adecuada. Se observa que un 20% de las ventanas necesitan reparación.



2.2.- Interior

En los revoques internos de las habitaciones de planta baja no se observan desprendimientos significativos ni patologías de importancia. Debe mencionarse que el interior fue recorrido en forma parcial.

El piso de las Habitaciones 7 y 8 (Esquema 3), constituido por baldosas cerámicas, presenta dos fisuras de significación que las recorren prácticamente de extremo a extremo. Según la información aportada por la casera, estas fisuras son coincidentes con perfiles metálicos que sostienen el piso y que se observan desde el sótano, por lo cual puede suponerse que los perfiles se encuentran en proceso de corrosión, aumentando su volumen y originando tensiones de tracción que han causado tales fisuras.

Previo a las tareas de reparación de los pisos, que pueden ser reemplazados totalmente, deberán realizarse algunas acciones a fin de disminuir la cinética del proceso corrosivo que se está produciendo en los perfiles antes mencionados. Para ejecutar esta tarea, deben seguirse las técnicas descritas en el punto 1.1.b.

3.- PUESTO ADMINISTRACIÓN

Esta vivienda fue recorrida exteriormente, observándose las patologías a las cuales se ha hecho mención para las otras construcciones. En particular merece citarse la alteración de los revoques de los muros externos y los problemas vinculados con la cubierta de tejas.

En líneas generales debe plantearse que esta vivienda se encuentra en estado deficiente mereciendo una reparación integral.

4.- PABELLÓN ANDALUZ

En los muros de la construcción principal, se observa la presencia de humedad ascendente, por lo cual debe realizarse una reparación de revoques del orden del 25%, con posterioridad a la ejecución de la capa aisladora.

En lo que respecta a la cubierta, conformada por tejas de tipo colonial, se observa que faltan algunas. La tirantería de la estructura de sostén es de pinotea y debe presuponerse que parte de ella se encuentra afectada. Su reparación debe plantearse antes de la correspondiente al cielorraso, aunque no puede informarse el porcentual afectado, ya que el mismo surgirá cuando se inicien las tareas en la cubierta.

El cielorraso, conformado por un machihembrado de madera, se encuentra alterado en algunos sectores, fundamentalmente por filtraciones originadas en las deficiencias de la cubierta a que se ha hecho mención con anterioridad. Debe preverse un reemplazo del orden del 30%.

5.- GALPÓN DE MÁQUINAS

No se visualizan patologías significativas, presentando algún faltante de tejas y de revoques en una de sus habitaciones. Con respecto a la carpintería, no presenta problemas críticos, por lo cual debe encararse su eventual reparación, limpieza y repintado.

Se detectó el faltante de canaletas exteriores y el deterioro prácticamente total de la vereda perimetral.

6.- CABALLERIZA

El edificio presenta problemas en la cubierta, originados particularmente por la caída de tres árboles, cuyas ramas han producido la rotura de tejas y parte de la estructura de sostén.

En lo que respecta a los muros, se detectaron fisuras en tres dinteles, originadas probablemente en asentamientos diferenciales.

Con respecto a la carpintería de pinotea, debe plantearse que se encuentra seriamente afectada en aproximadamente un 65%.

En el interior no se observan patologías, pudiéndose plantear que el estado general es bueno. Con respecto al tanque metálico de agua, ubicado en el interior del edificio, es conveniente pensar en su reemplazo ya que presenta alteraciones por corrosión.

La estructura del entrepiso de madera presenta también algún grado de alteración, del orden del 20%, atribuible a la acción de insectos.

7.- MATERA

Se observa la rotura, prácticamente total (80%), de la vereda perimetral, ejecutada en ladrillo. Se detecta que la carpintería de madera presenta algunos problemas, teniendo que ser reparadas la puerta y dos de las ventanas. La ventana restante, dadas las condiciones en que se encuentra, debe ser reemplazada.

En el interior, se observan problemas en el revoque y en el piso de ladrillos, que deben ser reemplazados en su totalidad. El techo de chapa debe ser limpiado, ya que presenta suciedad y hollín en toda su superficie.

8.- PABELLÓN DE PEONES

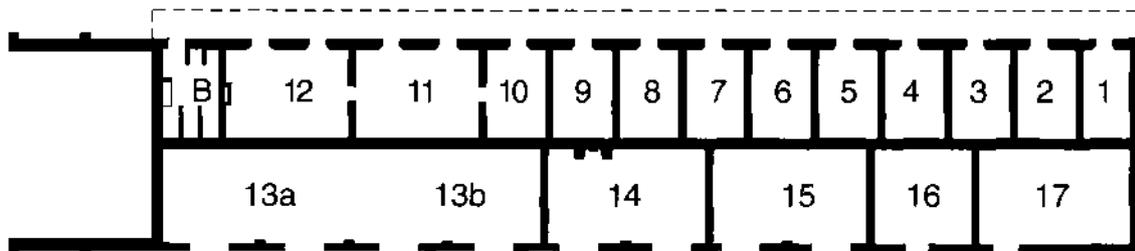
Exteriormente se observan problemas en el revoque por acción de la humedad ascendente, lo cual ha afectado aproximadamente el 80%. Se detectan también problemas en la vereda perimetral y en la carpintería de madera. En estos últimos dos casos, debe pensarse en la reparación y/o reemplazo total.

En lo que respecta a la galería, conformada por una estructura de madera con cubierta de canalones de fibrocemento, debe pensarse en su reparación total o en el retiro de la misma.

En el interior de las distintas habitaciones, se detecta fundamentalmente problemas en los revoques en porcentajes del orden del 30% atribuible a la ascensión capilar de agua y envejecimiento del material.

En la mayoría de las habitaciones los cielorrasos, de madera o cartón prensado, presentan patologías vinculadas con la existencia de filtraciones. En la Habitación 7 (Esquema 4), se detectó el cielorraso atacado por insectos.

El piso de la mayoría de las habitaciones corresponde a un alisado de cemento que en alguna de ellas se presenta con fisuras (Habitación 11) o con roturas (Habitación 12 y Habitación B).



Esquema 4

LÍQUENES EN LA ESTANCIA LUIS CHICO

Laboratorio de Entrenamiento Multidisciplinario para la Investigación Tecnológica -LEMIT-

1.- INTRODUCCIÓN

Los líquenes son organismos compuestos formados por la simbiosis entre un hongo y un alga, y pueden colonizar diversos sustratos. Los morteros de cemento y los hormigones resultan un hábitat favorable una vez que la reacción de carbonatación hace disminuir el pH de 13 a 10 ó 9 y, de hecho, en la Provincia de Buenos Aires se han hallado e identificado, hasta el momento, 30 especies sobre este tipo de sustrato.

La presencia de líquenes en algunos casos es motivo de preocupación cuando se trata de edificios de valor histórico, debido al daño estético que causan al formar manchas de diversos colores e impedir la visualización de los detalles arquitectónicos. Una situación similar ocurre cuando colonizan estatuas y/u ornamentos.

Por otra parte, algunas especies como *Caloplaca citrina* o *Lecanora albescens*, producen ácido oxálico que al reaccionar con los compuestos de calcio hidratado, genera oxalato de calcio. También penetran en el sustrato por acción mecánica de las hifas (filamentos del hongo). Esta acción es superficial pero provoca una erosión, ya que al disolverse las partículas de cemento se desprenden las partículas de arena del agregado fino y la superficie aumenta su rugosidad e irregularidad.

2.- ESPECIES HALLADAS

En la Estancia Luis Chico, se hallaron diversas especies de líquenes, en particular en las estatuas y ornamentos de material cementício ubicados en el parque, según se detalla a continuación:

2.1.- Ornamento: bocha de material cementício que conforma la entrada al parque.

Sobre este ornamento, se han encontrado un número significativo de especies, atribuible a las características particulares del medio ambiente en el cual se encuentra expuesta.

- *Lecanora albescens* .
- *Xanthoria parietina* .
- *Physcia undulata*.
- *Caloplaca aff. erythrantha*.
- *Xanthoria aff. fallax*.
- *Hyperphyscia sp.*.
- *Hyperphyscia syncolla*.
- *Punctelia aff. constantimontium*.
- *Punctelia subpraesignis*.



Fotografía 1- Banco de material cementício, fuertemente colonizado con distintas especies de líquenes.

2.2.- Estatua de Diana, ejecutada en mortero cementício.

- *Xanthoria parietina*.

2.3.- Banco en el camino al río.

- *Dirinaria aff. picta*.
- *Buellia sp.*.

2.4.- Banco en la senda que rodea a la casa principal.

- *Xanthoria aff. Fallax*.
- *Xanthoria aff. Parietina*.
- *Punctelia constantimontium*.



Fotografía 2- *Punctelia constantimontium*, *Xanthoria parietina* y *Xanthoria aff. fallax* sobre banco de cemento.

3.- CONSIDERACIONES FINALES

Es de notar que *Caloplaca erythrantha*, *Dirinaria aff. picta*, *Punctelia constantimontium* y *Punctelia subpraesignis* son especies que crecen habitualmente sobre cortezas de árboles y hasta la fecha no se las ha citado sobre sustratos cementícios. Tampoco, se han hallado especies de *Buellia* sobre cemento.

Este trabajo fue realizado en el LEMIT, por la Dra. Vilma Rosato



Fotografía 3- Estatua de Diana, ejecutada con material cementiceo.

En general los líquenes hallados causan un daño estético por los colores que tienen. También ocasionan deterioros de la superficie colonizada por acción mecánica o química. Esta situación se detecta en algunos de los elementos colonizados, en los cuales la superficie se encuentra fuertemente erosionada.

Por lo expresado, la eliminación de los líquenes debe realizarse con medios no abrasivos, para no contribuir al deterioro de la superficie colonizada. Se recomienda, entonces, un lavado con agua e hipoclorito de sodio y cepillo suave.



Fotografía 4- Estatua de Diana. Detalle del pie cubierto por *Xanthoria aff. parietina*.