

## Licenciatura en Turismo

### Tesis de grado

# Impacto en la actividad turística de la conservación del patrimonio cultural. Caso de estudio: Hotel Boulevard Atlántico, Mar del Sud, provincia de Buenos Aires.



**Alumna: Lucía Rodríguez, Legajo 82918/3**

**Director: Alfredo Conti**

**Versión revisada, mayo 2024**

# **Impacto en la actividad turística de la conservación del patrimonio cultural. Caso de estudio: Hotel Boulevard Atlántico, Mar del Sud, provincia de Buenos Aires.**

## **INDICE**

|  |           |
|--|-----------|
| Resumen .....  | 4         |
| Introducción .....   | 5         |
| Objetivos .....  | 6         |
| Metodología .....  | 6         |
| <b>Capítulo 1. Marco teórico .....</b>   | <b>8</b>  |
| 1.1.- Patrimonio cultural  |           |
| 1.2.- Patrimonio cultural como atractivo turístico   |           |
| 1.3.- Inserción del patrimonio en las políticas culturales y turísticas  |           |
| 1.4.- Casos de hoteles patrimoniales puestos en valor  |           |
| 1.5. El desarrollo del turismo de sol y playa en la provincia de Buenos Aires  |           |
| <b>Capítulo 2. Introducción al caso de estudio .....</b>   | <b>24</b> |
| 2.1.- El partido de General Alvarado   |           |
| 2.2.- Mar del Sud  |           |
| 2.3.- Hotel Boulevard Atlántico  |           |
| <b>Capítulo 3.- Proyectos para la puesta en valor del hotel .....</b>  | <b>39</b> |
| 3.1.- Instrumentos de protección patrimonial del edificio  |           |
| 3.2.- Proyectos para la puesta en valor del hotel  |           |
| 3.3. Integración del hotel a la oferta turística de la localidad y la región   |           |
| <b>Capítulo 4.- Percepción de diversos actores en relación con la puesta en valor del hotel y su incidencia en la oferta turística .....</b> | <b>50</b> |
| 4.1.- Entrevistas a informantes calificados  |           |
| 4.2.- Encuesta de percepción   |           |
| <b>Conclusiones .....</b>  | <b>54</b> |
| <b>Bibliografía .....</b>  | <b>57</b> |
| <b>Anexos .....</b>  | <b>61</b> |

## Índice de ilustraciones

|   |    |
|---|----|
| Fig. 1. El Hotel Edén, La Falda .....                       | 15 |
| Fig. 2. Hotel Llao Llao, Parque Nacional Nahuel Huapi ..... | 17 |
| Fig. 3. Hotel Casino Carrasco, Montevideo .....             | 18 |
| Fig. 4. Brsitol Hotel, Mar del Plata .....                  | 19 |
| Fig. 5. Hotel Chateau Frontenac, Mar del Plata .....        | 20 |
| Fig. 6. Ostende Hotel, Ostende.....                         | 20 |
| Fig. 7. Hotel de Madera, Monte Hermoso .....                | 21 |
| Fig. 8. Hotel Provincial, Mar del Plata .....               | 22 |
| Fig. 9. Unidad Turística Chapadmalal.....                   | 23 |
| Fig. 10. Plano de la localidad de Mar del Sud.....          | 26 |
| Fig. 11. Hotel Mar del Sud .....                            | 28 |
| Fig. 12. Casa de los Caracoles .....                        | 29 |
| Fig. 13. Estancia La Eufemia .....                          | 30 |
| Fig. 14. Plano del Hotel Boulevard Atlántico .....          | 33 |
| Fig. 15. Folleto del Hotel Boulevard Atlántico .....        | 34 |
| Fig. 16. Folleto del Hotel Boulevard Atlántico .....        | 35 |
| Fig. 17. Foto antigua del Hotel Boulevard Atlántico .....   | 35 |
| Fig. 18. Foto antigua del Hotel Boulevard Atlántico .....   | 36 |
| Fig. 19. El hotel en estado de abandono .....               | 36 |
| Fig. 20. El hotel en estado de abandono .....               | 37 |
| Fig. 21. Estado actual del edificio .....                   | 37 |
| Fig. 22. Estado actual del edificio .....                   | 38 |
| Fig. 23. Proyecto del Grupo Marum Tigra .....               | 47 |

## **Resumen**

El presente trabajo pretende contribuir, a través del caso de estudio del hotel Boulevard Atlántico, en la localidad de Mar del Sud, provincia de Buenos Aires, al conocimiento sobre la importancia de la conservación y puesta en valor de edificios con valor histórico, integrantes de un patrimonio cultural, y la incidencia que pueden tener en el desarrollo del turismo en las localidades en que se encuentran.

En una primera parte, son expuestos algunos conceptos básicos, como patrimonio cultural y su relación con el turismo, lo que permitirá una introducción teórica al tema. Se procede, asimismo, a exponer tres casos relacionados, dos a nivel nacional (Hotel Edén y Hotel Llao Llao) y uno internacional (Hotel Casino Carrasco), que dan cuenta de la importancia de la puesta en valor de edificios de valor histórico y cultural, a la vez que una introducción sintética al desarrollo del turismo de sol y playa en la provincia de Buenos Aires. A continuación, se presenta, a modo de introducción al caso de estudio, la historia de la localidad de Mar del Sud y del hotel Boulevard Atlántico, para pasar luego a la descripción de los proyectos de puesta en valor del edificio y de la situación en que se encuentra en la actualidad.

Se pasa a continuación a describir la percepción de diferentes actores sociales respecto al tema y al caso tratados para, finalmente, elaborar conclusiones relacionadas con el problema que da origen al trabajo de tesis.

**Palabras clave:** patrimonio cultural, puesta en valor, turismo, Mar del Sud. Hotel Boulevard Atlántico.

## Introducción

Esta tesis está referida al Hotel Boulevard Atlántico, en la localidad de Mar del Sud, partido de General Alvarado, Provincia de Buenos Aires, considerado Lugar de Interés Histórico a partir de 1975 y Monumento Histórico Municipal en 1988, con el propósito de verificar cómo su eventual puesta en valor puede contribuir al desarrollo turístico de la localidad.

A partir de las declaraciones mencionadas, el hotel forma parte del patrimonio cultural del partido de General Alvarado. En términos generales, el patrimonio cultural es entendido como el conjunto de bienes y elementos materiales o inmateriales que conforman un legado que se transmiten de una generación a otras, así como también los bienes que se crean en el presente, pasando más tarde a formar parte de la misma herencia (Troncoso y Almirón 2005). A la vez, cabe destacar que existe una relación estrecha entre el patrimonio cultural y el turismo, dado que el primero constituye un recurso de suma importancia para el desarrollo de la actividad turística.

El Hotel Boulevard Atlántico fue construido en el año 1889 en la entonces incipiente villa de Mar del Sud, con la idea de transformar dicha zona en un balneario. Sus primeros huéspedes fueron una comunidad de judíos, conocidos como “Pampistas”, que llegaron a la Argentina como consecuencia de las persecuciones que sufrían en Rusia, pero fue recién para mediados de la década de 1960, y después de varios incidentes ocurridos en el Hotel, cuando éste logró vivir su mejor período.

A partir de la década de 1970, el hotel comenzó a decaer, lo que llevó a su clausura. Sin embargo, en los años siguientes hubo varios intentos de recuperación a través de distintos proyectos, los cuales por diversos motivos terminaron fracasando. Uno de los proyectos más conocidos fue el del grupo Marum-Tigra, presentado en el año 2012, que consistía en la restauración de la fachada y de la estructura edilicia del hotel, destinando espacios no solo a habitaciones y suites sino también a un museo, sala de congresos y espacios de uso público, a través de la integración del edificio antiguo con un nuevo sector a construir. Este nuevo complejo subsidiaría la puesta en valor del edificio histórico y trabajaría con inversores y un fideicomiso creado en septiembre de 2012. Un año más tarde, algunos detalles del proyecto generaron desconfianza, lo que llevó a que fuera detenido y que el paulatino deterioro del edificio avanzara, hasta una acción reciente de puesta en valor parcial.

En el marco de lo expresado, la pregunta que da origen a este trabajo de investigación es qué tipo de uso se le podría dar al Hotel Boulevard Atlántico y si su conservación y puesta en valor puede tener un impacto social en la valoración del patrimonio cultural y en el desarrollo del turismo en la localidad de Mar del Sud y en el partido de General Alvarado. Se estima, a modo de hipótesis, que la puesta en valor del edificio puede contribuir a enriquecer la cultura de General Alvarado y al desarrollo turístico de la localidad de Mar del Sud. A partir de esta investigación, se pretende contribuir a futuros investigadores que se encuentren interesados en seguir indagando sobre la importancia tanto cultural como turística que tiene el Hotel Boulevard Atlántico para Mar del Sud, dado que hoy en día son cada vez más las personas que se interesan por su puesta en valor. A la vez, se realizará un aporte para evaluar cómo la conservación del Hotel Boulevard Atlántico, respetando su estilo, podría ser promocionada por la Secretaría de Turismo de General Alvarado como lugar de interés turístico, fomentando de esta manera las visitas a la villa balnearia.

Por otro lado, se buscará aportar información sobre el impacto social que puede generar la actividad turística en la zona donde se encuentra el Hotel, lo cual podría resultar favorecedor para la población local, ya que, como se mencionó anteriormente, el patrimonio cultural es una de las principales atracciones para muchos turistas.

## **Objetivos**

### Objetivo general

- Indagar acerca de cómo la puesta en valor de Hotel Boulevard Atlántico puede aportar a la valoración del patrimonio cultural y al desarrollo del turismo en el partido de General Alvarado.

### Objetivos específicos

- Describir el territorio geográfico en que se localiza el Hotel Boulevard Atlántico.
- Describir la importancia histórica del Hotel Boulevard Atlántico para la villa de Mar del Sud.
- Investigar sobre los principales hechos culturales relacionados con el Hotel para comprender el contexto que lleva a su actual deterioro.
- Describir la actividad turística tanto anterior como actual que tiene lugar en la Villa de Mar del Sud.
- Identificar los proyectos de puesta en valor del hotel y los motivos por los que no se llevaron a la práctica.
- Indagar acerca de otros casos de puesta en valor de antiguos hoteles, en el país y en el exterior, y qué usos se tuvieron en cuenta.
- Indagar acerca de la percepción de diversos actores sociales sobre el impacto que la puesta en valor del ex hotel puede tener para el patrimonio y el turismo en el partido de General Alvarado.

## **Metodología**

Esta investigación es de tipo cualitativa de carácter explicativo, dado que se recopilaron y recolectaron datos sin medición numérica.

Para el marco teórico, la fuente de información primordial fueron trabajos de diversos autores relacionados con los conceptos clave del tema desarrollado, así como documentos internacionales, en particular de la UNESCO y del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS) y la técnica empleada, una vez identificadas las fuentes de información, consistió en su lectura y extracción de conceptos principales que apuntaran al tema en desarrollo. Se consideró oportuno, asimismo, identificar casos similares, específicamente edificios de hoteles que tuvieran valor histórico y arquitectónico, para tomar como referencia y comparación con el caso de estudio. Una vez identificados tres ejemplos que

se consideró trascendentes, se procedió a la búsqueda de información, esta vez fundamentalmente a través de trabajos de otros autores y de sitios web.

La presentación del caso de estudio, que consta de la síntesis histórica del partido de General Alvarado, de la localidad de Mar del Sur y del Hotel Boulevard Atlántico, se basó asimismo en fuentes secundarias, entre ellas trabajos de otros autores, sitios web y registros fotográficos. La observación directa también fue importante en el desarrollo de la investigación, a la hora de la recolección de datos.

La descripción de los proyectos de puesta de valor del edificio se basó en una fuente principal: los trabajos del arquitecto Pablo Grigera, quien durante años abogó por la recuperación del hotel y registró detalladamente el largo y accidentado proceso de intentos de recuperación. Esta información fue complementada con el resultado de las entrevistas, las que se mencionan más abajo. También fueron utilizadas notas de prensa, sobre todo para la descripción de actividades de puesta en valor del edificio en ejecución en las instancias finales de elaboración de esta tesis.

A efectos de conocer la percepción de diferentes actores sociales en relación con la puesta en valor del hotel y su incidencia en el turismo en la localidad, se recurrió a dos instancias metodológicas: entrevistas a informantes calificados y encuesta de percepción.

Las entrevistas, de carácter semiestructuradas, fueron realizadas a las siguientes personas:

- ✚ Sr. Tomás Hogan, ex diputado e intendente del partido de General Alvarado, quien presentó un proyecto de ley (D- 2573/09-10-0), para declarar al hotel como Monumento Histórico de Provincial.
- ✚ Dra. Mónica Aramendi, coautora del libro “Mar del Sud – Historias de ayer y de hoy”, que estuvo presente en reuniones inherentes al Hotel Boulevard Atlántico.
- ✚ Sr. Carlos Pagliardini, ex Director de Turismo, Cultura y Deporte del Partido de General Alvarado.
- ✚ Sra. Florencia Marianelli, ex Secretaria de Turismo, Cultura y Deporte del Partido de General Alvarado

En todos los casos, los entrevistados fueron informados acerca del objetivo de las entrevistas, a las que accedieron, a la vez que expresaron su conformidad para que sus nombres y las opiniones vertidas fueran consignados en esta tesis.

Las encuestas, con la mayoría de las preguntas de carácter cerrado, fueron realizadas a personas residentes y no residentes de la localidad de Mar del Sud, con el objetivo de conocer más sobre el interés y conocimiento que tienen sobre el hotel Boulevard Atlántico. Para la interpretación de los resultados del cuestionario se aplicó una combinación entre enfoques cuantitativos y cualitativos.

## **CAPÍTULO 1. MARCO TEÓRICO**

En este capítulo se indaga acerca de los términos básicos para el desarrollo del trabajo de investigación, en particular el concepto de patrimonio cultural y su relación con el turismo. Si bien no forma parte estricta del marco conceptual, se incorpora una sección en la que se indaga acerca de otros casos de hoteles con carácter patrimonial que fueron objeto de intervenciones de recuperación arquitectónica y puesta en valor, lo que tuvo, además, incidencia en la promoción de las actividades turísticas. A la vez, se presenta una mención sintética al desarrollo del turismo de sol y playa en la provincia de Buenos Aires, con lo que se identifican algunos hoteles, que podrían, eventualmente integrar un circuito turístico temático.

### **1.1 Patrimonio Cultural**

El patrimonio es el legado que recibimos de generaciones pasadas, que se vive en el presente y que será transmitido a generaciones futuras (UNESCO, 1972). Según la Convención relativa a la protección del patrimonio mundial cultural y natural (UNESCO, 1972), se considera patrimonio cultural a tres grandes grupos de bienes:

- Los monumentos: obras arquitectónicas, de pinturas monumentales o de cultura, elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones, cavernas y grupos de elementos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia.
- Los conjuntos, grupos de construcciones, aisladas o reunidas cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje le dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, el arte o la ciencia.
- Los lugares: obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza así como las zonas, incluidos los lugares arqueológicos que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico.

Sin embargo, el patrimonio cultural no se limita únicamente a monumentos y colecciones de objetos, sino que también comprende expresiones heredadas de nuestros antepasados, como rituales, tradiciones orales, artes de espectáculos, usos sociales, actos festivos, técnicas asociadas a la artesanía tradicional, conocimientos y prácticas relativas a la naturaleza y el universo; lo que se conoce como patrimonio cultural inmaterial (UNESCO, 2003). A pesar de su vulnerabilidad, el patrimonio inmaterial es considerado como un factor clave para fomentar cada vez más la diversidad cultural (ICOMOS, 1999)

Además, el patrimonio cultural es todo aquello que la sociedad considere digno de conservar, independientemente del uso que se le pretenda dar. Es decir que el patrimonio cultural es una invención y una construcción social, en otras palabras, cualquier cosa material e inmaterial, que provenga de la naturaleza, la historia o la genialidad (Prats, 1998)

Por otro lado, el turismo nacional e internacional es un medio clave para el intercambio cultural, porque permite una experiencia personal, no solo cerca de la herencia del pasado, sino de la vida actual y de otras sociedades. El turismo, hoy en día, está considerado como una fuerza positiva que permite la conservación de la cultura. A su vez, puede generar recursos económicos para el patrimonio y utilizarlos para lograr su conservación, a través de la generación de fondos, educando a las comunidades e influyendo en sus políticas (ICOMOS, 1999)

El patrimonio cultural se constituye como uno de los máximos atractivos del turismo, pero, para poder aprovecharlo, la actividad turística debe estar bien gestionada. El turismo excesivo o mal gestionado puede amenazar la naturaleza física del patrimonio cultural, su integridad y características distintivas, así como también se puede degradar el entorno ecológico, cultural y los estilos de vida de las comunidades anfitrionas, al mismo tiempo que degrada las experiencias de los visitantes.

La actividad turística debería estar enfocada, principalmente, en aportar beneficios a la comunidad local y proporcionar importantes medios y motivaciones para mantener y proteger su patrimonio, logrando el compromiso y la cooperación entre los locales y propietarios, los operadores turísticos, los responsables políticos, los responsables de elaborar planes nacionales de desarrollo y los gestores de los sitios; se puede llegar así a una industria sostenible del turismo y aumentar la protección de los recursos del patrimonio en beneficio de las generaciones futuras (ICOMOS, 1999).

Según el ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios), las obras monumentales de los pueblos continúan siendo un testimonio vivo de tradiciones pasadas, por lo cual es primordial que la conservación y preservación de los mismos sean establecidos y formulados en un plan internacional de común acuerdo, donde cada nación asegure el cuidado y la aplicación de este en el marco de su propia cultura. La preservación y restauración de los monumentos arquitectónicos compone una disciplina, que necesita de la intervención de varias ciencias y técnicas que puedan contribuir a la investigación y protección del patrimonio.

En primera instancia, para defender el patrimonio cultural, lo que se busca es realizar de manera reiterada un mantenimiento de los monumentos; también resultará positiva la preservación de los mismos, cuando su estilo tradicional se mantiene, ya que toda construcción nueva o cualquier arreglo que lo altere serán desechados. Por otro lado, las obras son inseparables de su historia y del lugar en el que se encuentran; por lo tanto, cualquier intento de desplazamiento del mismo o de una parte del monumento, queda totalmente prohibido, exceptuando que sea pedido por la salvaguarda nacional o internacional del patrimonio. Las pinturas u objetos que se encuentren dentro de los monumentos serán considerados parte del patrimonio, lo que implica que tampoco podrán ser separados de ellos, salvo que la separación asegure su conservación y protección total. (ICOMOS, 1964)

La restauración de los monumentos es una intervención que debe tener carácter excepcional porque tiene como fin conservar y develar los valores estéticos e históricos del monumento y se basará en el respeto de la herencia y de los documentos auténticos. Toda restauración deberá estar acompañada siempre de un estudio arqueológico e histórico de las obras. (ICOMOS, 1964)

## 1.2 Patrimonio Cultural como Atractivo Turístico

El turismo se ha ido desarrollando con el correr de los años como uno de los fenómenos de masas más importantes del siglo XX y juntamente con el avance de la tecnología, nos permiten vivir otras dos realidades a parte de nuestra propia vida. Ambas a través de los viajes, ya sean materiales o virtuales.

Esto nos permite, convertirnos en espectadores de nuestra propia realidad, la cual pasa a formar parte de un espectáculo, así como la economía de mercado nos mostró que todo puede convertirse en un artículo de consumo, es decir que se puede obtener con dinero.

Sin embargo, el ámbito del patrimonio comienza a verse afectado, ya que tradiciones, fiestas, culturas, etc. se han convertido en simples artículos de consumo para el turismo cultural o la televisión, provocando que para muchas comunidades esta sea la único modus vivendi (Pratts, 1998).

La relación entre turismo y patrimonio no es un hecho reciente, debido a que el patrimonio es uno de los principales motivos de la compra de muchos viajes turísticos, mucho antes de que se conozca al turismo como lo conocemos en la actualidad. Es en este momento, cuando mucho de los destinos patrimoniales, comienzan a sufrir una fuerte presión turística y en algunos casos irreversibles, que pone en riesgo su conservación (Pratts, 1998).

Según la OMT (Organización Mundial de Turismo), se debe partir del concepto de recursos para llegar a definir al patrimonio turístico. Los recursos están comprendidos por los bienes y servicios, que a través de la intervención del hombre y de los medios con los que cuenta, hacen posible la actividad turística y satisfacen las necesidades de la demanda. Por lo tanto, el patrimonio se definirá como el conjunto de bienes materiales e inmateriales que constituyen la materia prima que, a disposición del hombre y por medio de un proceso de transformación, pueden favorecer el desarrollo de la actividad.

El proceso de transformación que debe llevarse a cabo para ofrecer lo que hoy se conoce como destino turístico, implica una doble transformación. Es decir, debemos partir de recursos a productos y luego pasar de los productos a una oferta dirigida en el mercado. Entre los recursos se encuentran los atractivos del lugar, los patrimonios naturales y culturales, la población local, entre otros; una vez que estos son intervenidos para uso turístico pasan a considerarse productos. Los productos son aquellos recursos en los cuales se puede realizar una o más actividades (visitar, comer, realizar deportes, etc.); es decir que son lugares en donde se brinda una propuesta de accesibilidad (económica, temporal y espacial) (Conti y Cravero, 2010). Por lo tanto, el patrimonio cultural, deberá ser considerado accesible porque de no ser así no podrán ser considerados como productos turísticos.

En dicho proceso deberán intervenir distintos actores del sistema turístico (directos e indirectos), quienes permitirán que el patrimonio sea dotado de infraestructura y servicios públicos, los cuales a su vez pueden presentar una oferta de servicios privados (hospedaje, transportes, alimentación, bancos, etc.) y así como también contarán con un marco legal y de planificación que apoye el desarrollo de la actividad en el destino. Una vez que el producto ya esté preparado, deberá ser lanzado al mercado, en donde se convertirá en oferta (Conti y Cravero, 2010).

También deberá tenerse en cuenta que para poder aprovechar el patrimonio y transformarlo se tendrán que seguir una serie de criterios de sustentabilidad e implicar a todos los actores que participan en la

actividad, ya que contar solamente con recursos no basta. Si durante este proceso, no se tiene en cuenta lo anteriormente mencionado, o no se sigue el proceso lógico del desarrollo turístico, comenzarán a surgir algunos problemas que deberán ser solucionados rápidamente o generarán ciertos impactos negativos. Un claro ejemplo de esto puede ser cuando los turistas comienzan a llegar a destino y se encuentran con que su experiencia no es positiva, ya que puede ser que haya varios caminos que no se encuentren terminados o en condiciones de ser circulados, o que no logren llegar a realizar las actividades que allí esperaban encontrar por falta de infraestructura o personal capacitado y que se les dificulte encontrar hospedaje o lugares de comida por falta de diversidad de ofertas (Conti y Cravero, 2010).

Ante esta situación, los actores encargados de la actividad turística en el destino, en este caso el municipio, tendrá que tomar rápidas decisiones de como incrementar la oferta de mercado; puede ser ahí donde empiecen a aparecer los impactos negativos, los cuales pueden ser de tipo ambiental, social, económico, etc. Uno de los mayores impactos se puede dar a partir de la llegada de una gran cantidad de turista, lo cual traerá aparejado un incremento en la mala calidad de infraestructura y servicios, así como también en la generación de desechos. La nula o mala planificación sustentable a largo plazo y el compromiso de los actores locales, más la presión del mercado y la situación socioeconómica de algunos territorios, provoca que muchas veces los destinos tomen decisiones a corto plazo, que generan impactos que acortan su ciclo de vida, produciendo múltiples efectos negativos, muchos de los cuales son irreversibles (Conti y Cravero, 2010).

### **1.3 Inserción del patrimonio en las políticas culturales y turísticas**

El patrimonio cultural, como se ha mencionado anteriormente, es el conjunto de bienes, materiales e inmateriales, que son reconocidos por una sociedad y que se heredan de generación en generación a través de los años. La relación entre patrimonio y turismo, con el correr del tiempo comenzó a sonar mucho más fuerte. Si bien la relación entre ambos puede llegar a ser complicada, la misma es inevitable e imprescindible. Llegando de alguna manera, siempre al mismo objetivo, intentar preservar la herencia de todos los bienes que conforman al patrimonio. Asimismo, se debe comprender que el turismo puede generar muchos beneficios para el patrimonio cultural como también convertirse en un grave problema.

La gestión turística del patrimonio tiene que ver con incorporar ciertos conocimientos provenientes de distintas ramas de la gestión, como puede ser la gestión de recursos humanos o empresas, así como otras relacionadas con la gestión de destinos o promoción turística, entre otras, en los bienes que constituyen el patrimonio cultural, para así poder convertirlos en recursos turísticos.

El mayor problema, de la gestión turística del patrimonio cultural es que el uso turístico de los bienes que conforman el patrimonio une dos sectores muy diferentes entre sí, como lo son el patrimonio y el turismo, diferentes tanto por su naturaleza como por los objetivos que persiguen. Al lograr gestionar los bienes de un patrimonio cultural para poder incluirlo en la oferta turística, lo que se hace es relacionar ambos sectores, los cuales pueden verse motivados a la hora de complementarse o mostrar desconfianza por esa misma participación. Además, existen varias razones por la cual esta unión puede llegar a ser un problema, una de las razones es el comportamiento e intervención de distintos actores provenientes de diferentes culturas y lo que creen del turismo, la segunda razón es que ambos sectores

persiguen prioridades que nada tienen que ver con la del otro y por último las decisiones que ambos toman, los perjudica mutuamente (Velasco, 2009).

En los primeros años, en los que el turismo se empezaba a mostrar interesado por el patrimonio cultural, las actividades que se tenían pensadas eran prácticamente exclusivas para un pequeño grupo de personas, provenientes de un alto nivel socioeconómico y profesional, período donde la relación entre el sector turístico y el sector del patrimonio cultural tenían muy pocos conflictos. Pero con el correr de los años, el interés por el patrimonio cultural fue aumentando y una vez adherido a la oferta turística, las visitas fueron creciendo, dando lugar a que grandes grupos de turistas con diversas motivaciones, muy distintas a las esperadas realmente por el sector del patrimonio cultural. Estas diferencias, son en gran parte las generadoras de conflictos entre ambos sectores.

La estructura de ambos sectores es muy desigual, por un lado, tenemos al turismo liderado por el sector privado, cuyo objetivo es obtener beneficios económicos, mientras que el patrimonio cultural, se encuentra liderado por el sector público, es decir que busca obtener beneficios sociales. Lo mismo ocurre, con las personas que deciden realizar actividades turísticas, ya que se diferencian por sus perfiles, en turistas y por otro lado en visitantes o consumidores culturales.

Con los bienes patrimoniales, ocurre algo muy similar porque dependiendo de qué sector estemos hablando es el valor que tienen en realidad. Si hacemos referencia al patrimonio, los bienes que lo constituyen poseen un valor simbólico, es decir representan lo que la comunidad de un determinado lugar aporta por tiempo indeterminado al conjunto de la cultura. Sin embargo, si hablamos de turismo, los bienes tienen un valor de uso, como un complemento que ayuda a potenciar el interés de un destino.

Hoy en día, el turismo sigue siendo una disciplina muy nueva, lo que permite al sector privado poder diversificar la oferta turística y así hacerla mucho más competitiva. Esto es, lo que da lugar a que la sociedad se empiece a mostrar interesada por consumir cultura, algo nuevo a lo que venían haciendo. De esta manera, es como el turismo cultural empieza a ser un gran atractivo para el sector turístico, aunque los actores privados deban contribuir de alguna manera en la protección de los bienes.

En cuanto al sector público, que cada vez debe afrontar más gastos públicos y presiona al gobierno para que les permita obtener financiación de terceras fuentes, encuentran una posible salida en crear una cooperación con algunos actores del sector privado. Es así como parte de los actores del sector privado, también reconoce la importancia del sector público, en materia de políticas turísticas, que ayuda a la sostenibilidad del sector. El patrimonio cultural empieza a desarrollarse en el sector privado, en determinadas empresas que van creciendo con el tiempo. No solo surge la cooperación entre ambos sectores, sino que el perfil del turista también ha cambiado, el mismo se volvió mucho más exigente, experimentado, en búsqueda de destinos sofisticados.

Otro cambio se produce en el significado de los valores de los bienes que le otorga cada sector. En cuanto al patrimonio cultural, el mismo exige eficacia en la gestión para que pueda convivir con la conservación de los bienes. Mientras que el turismo incluye nuevos valores como la conciencia de escasez o la defensa del medio ambiente, además de la rentabilidad económica (Velasco, 2009).

A partir de todo lo anteriormente mencionado, es que el sistema turístico busca generar cooperación para cambiar, aunque sea una parte, de los beneficios que genera el mismo en los bienes patrimoniales. A diferencia de sistema de patrimonio cultural, que afirma la necesidad de crear nuevas formas de gestión que permitan obtener beneficios de la actividad turística, sin tener que dejar de lado su perspectiva básica. Es decir que no solo se intenta conservar la herencia, sino que quiere lograr incluir el patrimonio en el proceso socioeconómico del lugar al que pertenece.

Es así como surge la idea de sostenibilidad, que debe ser aplicada a todas las formas de turismo, desde los destinos hasta el turismo en masas y los diversos segmentos turísticos. A su vez, se ordena incluir a la planificación de los destinos, los conocimientos básicos de la sostenibilidad. Entre estos principios se encuentran, la optimización de los recursos ambientales, la contribución al mantenimiento y mejoras de los activos culturales destacados de la sociedad receptora y asegurar las actividades económicas en el largo plazo para obtener beneficios que sean bien distribuidos y lo más importante generar empleo.

Para poder lograrlo, es necesario que los actores intervinientes cambien su manera de trabajar, e impulsen el trabajo y el consenso en equipo, que es la pieza clave para la planificación y las nuevas formas de gestión, ideales para diferentes destinos, basadas en la cooperación (Velasco, 2009).

A su vez, Prats considera que la inserción del patrimonio dentro del turismo en estos últimos años trajo aparejado fuertes cambios a la hora de decidir sobre el tratamiento del mismo. Las activaciones patrimoniales, tanto nuevas como viejas, no se miden por la cantidad y calidad de las adhesiones, sino que se basan específicamente en el consumo, es decir la cantidad de visitantes que reciben.

De esta manera, queda en claro que lo más importante es la continua renovación de la oferta, incorporando a la misma cualquier innovación, novedad tecnológica hasta se da lugar a una nueva activación patrimonial cuya motivación principal es turística y comercial dejando totalmente de lado el carácter identitario. En ese sentido, los referentes que se activan y el significado que se les da, no forman parte del nosotros, es decir no representan las diferentes versiones ideológicas de la identidad, sino al nosotros de los otros, en este caso a la imagen externa y estereotipada que se tiene de nuestra identidad desde los centros emisores de turismo (Prats, 1998).

Estas activaciones patrimoniales, que se mencionaron anteriormente, son llevadas a cabo directamente por el turismo, pero son activaciones patrimoniales en fin y por lo tanto deben ser respetadas ya sean de nosotros o los otros, o representaciones de la identidad. Muchas de estas activaciones se originaron cuando producto de la masificación del turismo, relacionado en muchos casos a fenómenos migratorios, la población autóctona empezó ver peligrar su identidad. Como consecuencia de esto y por miedo al fracaso de carecer de visitantes es que muchos destinos deciden adoptar de alguna forma la imagen externa que se tiene de ellos, que es reproducida en los medios de comunicación hasta incluso en el sistema educativo.

#### **1.4 Casos de hoteles patrimoniales puestos en valor**

A continuación, serán presentados tres casos de estudio similares al caso principal del Hotel Boulevard Atlántico, en donde se puede ver cómo la intervención y la puesta en valor de dichos hoteles, les permitió de alguna manera volver a convertirse en atractivos turísticos de sus respectivas zonas. Entre

los casos de estudio, se encuentran dos en el ámbito nacional, como lo son el Hotel Edén en La Falda, provincia de Córdoba, y el Hotel Liao Liao en la ciudad de Bariloche. Mientras que el tercer caso es el Hotel Casino Carrasco, ubicado en la ciudad de Montevideo, Uruguay.

El hotel Edén fue construido en el año 1898 por el arquitecto alemán Roberto Bahlcke, quien había comprado miles de hectáreas un año antes en la localidad, gracias a un préstamo millonario de parte de Ernesto Tornquist, que hoy se conoce con el nombre de La Falda, en la provincia de Córdoba (Albertoni, 2014). El edificio es de gran importancia en la historia de La Falda, debido a que gracias a él se dio lugar a la primera población. Además del lujo y detalles con los que fue construido, fue visitado por personas como presidentes y miembros de la nobleza europea. El objetivo del hotel era proporcionar alojamiento a familias adineradas, provenientes no solo de Argentina sino también de Europa.

El hotel Edén, de estilo ecléctico, en su época de esplendor contaba con 38 baños, cien habitaciones, personal capacitado, comedor para niños, salones de lectura, de fiesta, jardines con huertas, bar, criadero de animales y hasta tenía su propio taller mecánico y banco, entre otras cosas. Sin embargo, su primer problema apareció, cuando el empresario Bahlcke no pudo cubrir sus deudas y, como consecuencia, tuvo que vender el hotel en el año 1912, a dos hermanos alemanes de nombres Bruno y Walter Eichhorn, quienes llevaron al edificio a alcanzar sus mejores tiempos (Canducci, 2019). Sumado a todo esto, al edificio se le incorporaba en ese entonces una piscina, cancha de tenis, transporte para sus huéspedes y una caballeriza.

En el año 1988, el Hotel Edén fue nombrado patrimonio cultural e histórico municipal y provincial. Esto, en gran parte, tuvo lugar gracias a las historias que se cuentan de que Adolfo Hitler estuvo alojado en el edificio, ya que supuestamente se había hecho amigo de los nuevos dueños, por el año 1924, cuando realizaron un viaje a Alemania. Los entonces dueños, Walter Eichhorn y su esposa Ida Bonfert, en esos tiempos ya eran parte del partido nazi, con el cual habían colaborado aportando una gran suma de dinero para ayudar en su campaña (Albertoni, 2014). Es así como también se cuenta, que cada victoria obtenida por el ejército del Tercer Reich era festejada con gran emoción en el hotel, lugar donde se reunían para escuchar los discursos de Hitler (Albertoni, 2014).

A pesar de todo, las victorias del régimen nazi duraron muy poco y al mismo tiempo que era derrotado, en 1945, también daba lugar al fin de la mejor época del hotel. Ya sin sus dueños, el hotel quedó completamente abandonado y en decadencia, lo que provocó que, en 1965, tuvieran que tomar la decisión de cerrarlo (Albertoni, C. 2014). El abandono del edificio duró casi tres décadas hasta 1998, cuando el municipio de La Falda tomó la decisión de comprarlo y restaurarlo. En ese momento, se tomó la decisión de eliminar varios de los elementos nazis que se encontraban en el interior, como una gran águila ubicada en la fachada principal. Fue así como, a partir del año 2006, una empresa elegida por el municipio de La Falda se hizo cargo de los últimos detalles en cuanto al reacondicionamiento del edificio (Albertoni, 2014).

Actualmente, el hotel Edén se encuentra prácticamente restaurado, salvo algunas habitaciones de la parte posterior del edificio, las cuales son utilizadas a la hora de realizar visitas guiadas, debido a que son las primeras habitaciones del hotel. Sobre ellas se cuentan diferentes historias, como la del grupo de cazadores de fantasmas que llegó de Estados Unidos y logró captar diferentes fantasmas, los cuales,

según ellos, pronunciaban maldiciones. Dichas habitaciones hoy en día no pueden ser utilizadas para alojar huéspedes, pero el Hotel tiene disponible en sus jardines una posada, que se encuentra ubicada a 200 metros del verdadero atractivo que es el edificio principal (Albertoni, 2014).

Según el municipio de La Falda, si lo que los turistas desean conocer es el patrimonio cultural del lugar, la visita principal que no puede faltar dentro de su itinerario es la del Hotel Edén, que se puede conocer mediante visitas guiadas que se realizan durante todo el año, ya que el mismo se encuentra funcionando como museo. Dichas visitas pueden ser diurnas o nocturnas y ambas tienen una duración de una hora y media (Córdoba Turismo). Las mismas comienzan con proyecciones audiovisuales de la época más esplendorosa del hotel, seguida de la visita a la sala de documentos históricos, para luego continuar por los parques del Edén. A estos lugares, se les suman otras instalaciones, donde se brinda información a los turistas sobre la historia y arquitectura del hotel. Para finalizar el recorrido, se realiza una visita a la cava para disfrutar de degustación de vinos y quesos de primera calidad. En cambio, las visitas nocturnas tienen un sentido más esotérico, místico y creativo. Al igual que las diurnas, estas comienzan con la reproducción de un documental, pero como un carácter paranormal, para más tarde continuar con un recorrido a oscuras junto al guía, por las habitaciones y lugares del hotel (Córdoba Turismo).



Fig 1. El Hotel Edén en la actualidad

Fuente: [hotel eden la falda - Búsqueda Imágenes \(bing.com\)](https://www.bing.com)

El Hotel Llao Llao está ubicado en las afueras de la ciudad de Bariloche, provincia de Río Negro, dentro del primer Parque Nacional declarado, el Nahuel Huapi. Liliana Lolich (2003) realiza una pormenorizada relación de la historia de este hotel, especificando que forma parte de las obras encaradas por los hermanos Exequiel y Alejandro Bustillo para convertir a Bariloche en un importante centro turístico. La

autora especifica que, a través de una expresión estilística pintoresquista, se buscó generar una imagen atractiva y propia del ambiente de montaña. Construido en 1937 y reconstruido en 1939 tras un incendio, tal como afirma Barrios García (2021) fue la primer gran obra de la Dirección de Parques Nacionales; en su interior contaba con una oficina postal, telégrafo, una sucursal del Banco Nación y hasta una farmacia.

Su construcción no fue fácil; lo más importante fue encontrar la ubicación adecuada y se cuenta que fue el mismo arquitecto Alejandro Bustillo, encargado de la obra, el que eligió el lugar adecuado para construirlo debido a la diversidad paisajística de la zona (ANB, 2018). La Compañía General de Construcciones estuvo a cargo de la construcción, la que fue realizada ad honorem, como lo había prometido Bustillo. El hotel contaba con 132 habitaciones, restaurante para 500 personas, sala de té, una sucursal de banco, farmacia y telégrafo, entre otras cosas. Sin embargo, a mediados de 1939 el edificio sufrió un gran incendio, que lo dejó reducido a cenizas. A pesar de la catástrofe, Bustillo tomó la rápida decisión de reconstruir el hotel, pero esta vez el material principal de construcción seleccionado fue la piedra, a diferencia de la primera vez que se había optado por la madera. La reconstrucción se llevó a cabo de forma muy rápida, y para el 15 de diciembre de 1940 el edificio se encontraba nuevamente en pie y volvía a abrir sus puertas.

Si bien el hotel es propiedad de Parques Nacionales, su administración pasó por distintos empresarios, lo que generó que en 1978 tuviera que cerrar sus puertas debido a varios problemas de licencia. El cierre y abandono del edificio duró varios años, hasta que la empresa City Corp. decidió comprarlo, mejorar su estética y así en 1993 el hotel estaba funcionando otra vez. Dicha empresa estuvo al mando del hotel hasta el año 1997, cuando la administración vuelve a cambiar de dueño, quedando esta vez al mando el grupo Sutton Dabbah y el grupo IRSA, quienes volvieron a realizar mejoras y reformas en el edificio. No se realizó una gran remodelación, ya que el edificio cuenta con protección patrimonial y por tal motivo los nuevos encargados tomaron la decisión construir un nuevo sector, conocido con el nombre de ala Moreno, que fue inaugurado en 2007. El nombre se debe a que cada una de las 43 nuevas habitaciones cuenta con una vista única del lago Moreno.

Hoy en día, se tomó la decisión de que se lo dejara de llamar hotel para empezar a ser un resort, y cuenta con 203 habitaciones para hospedar una cantidad máxima de 400 personas. También ofrece distintas actividades como gimnasia, baile y además cuenta con un spa y una cancha de golf de 18 hoyos (ANB, 2018). A pesar de lo inestable que se encontró el hotel Llao Llao en muchos momentos de su larga historia, actualmente se puede decir que se convirtió en uno de los principales iconos y componente del patrimonio histórico y arquitectónico de la ciudad (Gutiérrez, 1991).

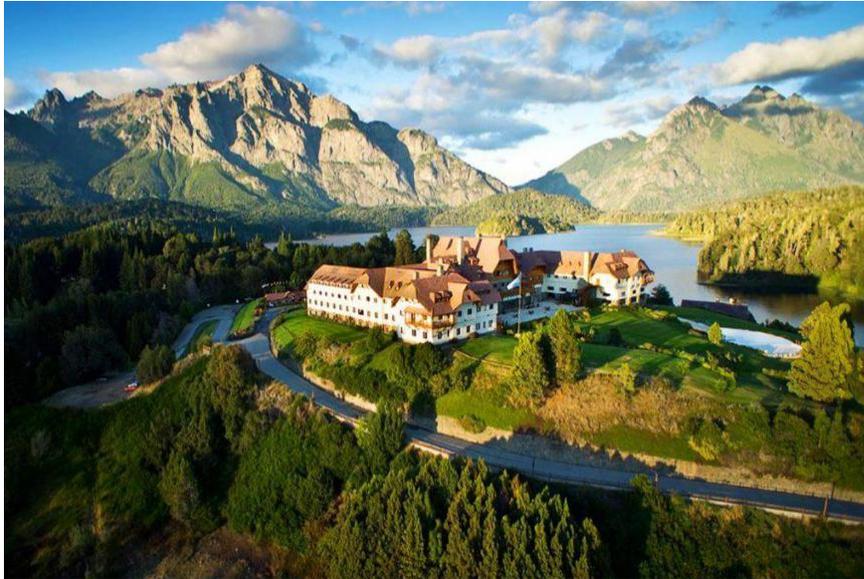


Fig. 2. Hotel Llao Llao, Parque Nacional Nahuel Huapi  
Fuente: [hotel llao llao - Búsqueda Imágenes \(bing.com\)](https://www.bing.com)

Por su parte, el hotel Casino Carrasco, en Montevideo, se inauguró en el año 1921, aunque su construcción comenzó años atrás. La idea surgió a partir de Alfredo Arocena, un vecino de la zona, quien había creado una sociedad llamada “Balneario Carrasco”, que tenía como objetivo levantar un hotel en ese balneario, en las afueras de la ciudad de Montevideo (El Mundo, 2013). La zona en que se construyó el hotel fue diseñada por un especialista en paisajes de origen francés, quien se encargó de modificar toda la zona balnearia y convertirla en un gran jardín, para dar lugar y tiempo más tarde al imponente hotel Casino Carrasco.

La construcción estuvo a cargo de los arquitectos Jacques Dunant y Gastón Mallet, quienes comenzaron a trabajar en el edificio, partir del año 1912. Sin embargo, los problemas que trajo aparejada la Primera Guerra Mundial dejó por casi nueve años la construcción paralizada. A pesar de ello, la municipalidad de Montevideo meses más tarde de frenada la obra, tomó la decisión de obtener los terrenos donde se levantaba el hotel y así lograr avanzar con la construcción, para darle fin el 29 de enero de 1921 (El Mundo, 2013).

Durante sus mejores épocas, el hotel hospedó en sus habitaciones de lujo a grandes personalidades extranjeras. Sin embargo, en el año 2009 el edificio cerró de forma prolongada sus puertas, para realizar remodelaciones que estaban a cargo de la empresa Carrasco Nobile Sociedad Anónima y finalizaron cuatro años después (De León, 2013). El hotel volvió a abrir sus puertas a principios del mes de marzo de 2013, pero esta vez administrado por la cadena hotelera Sofitel. Actualmente se lo conoce con el nombre de El Sofitel Montevideo Casino Carrasco y Spa y cuenta con 93 habitaciones, 23 suites, todas con estilo francés, restaurantes, spa, su propio casino, cafetería, biblioteca, wifi etc. También forman parte del mismo, inmensos ventanales ubicados en varias partes diferentes del edificio, desde los cuales se pueden apreciar distintos tipos de paisaje como lo son los jardines, la playa Carrasco y la rambla hasta el Río de La Plata.

El trabajo de la remodelación del edificio, según cuentan los arquitectos involucrados, fue largo y duro, pero al final consiguieron lo que siempre buscaron, recuperar no solo los elementos materiales y el glamour de cada uno de sus ambientes, sino que lograron preservar la esencia del hotel, la misma que tuvo desde sus comienzos, convirtiendo al Hotel Casino Carrasco no solo en un ícono de nacional de Uruguay sino también en uno reconocido a nivel mundial (El Mundo, 2013).

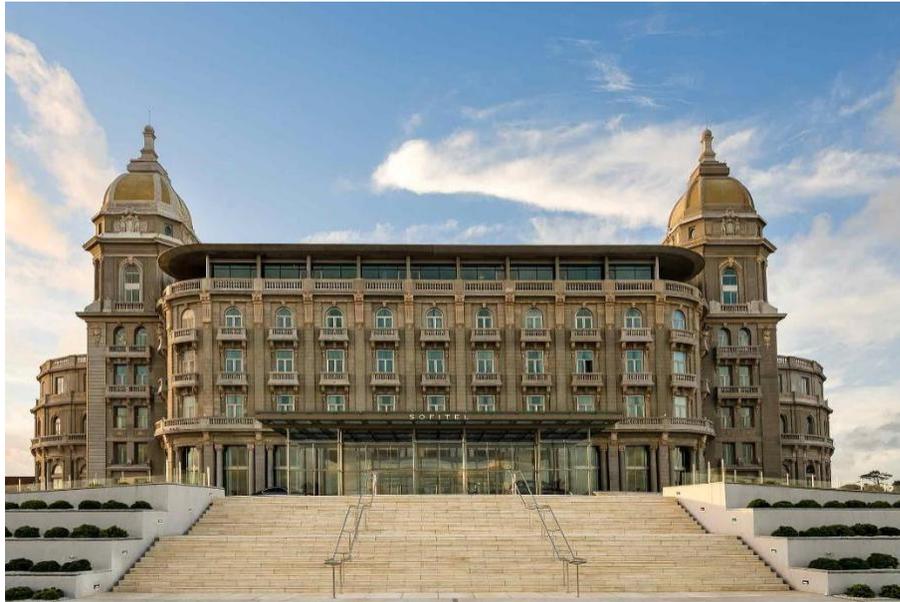


Fig. 3. Hotel Casino Carrasco, Montevideo

Fuente: [hotel casino Carrasco - Búsqueda Imágenes \(bing.com\)](https://www.bing.com/images/search?view=detailv2&thid=OIP-Carrasco-Hotel-Montevideo-1024x768px)

En síntesis, los casos reseñados muestran cómo estos hoteles, más allá de sus usos actuales, forman parte de un patrimonio cultural que, más allá de que continúe su uso original, como en Bariloche y Montevideo pueden integrarse a visitas o circuitos de turismo cultural, dirigido a una demanda interesada por la historia y por la arquitectura.

### 1.5. El desarrollo del turismo de sol y playa en la provincia de Buenos Aires

El inicio del turismo en Argentina, y más precisamente en la provincia de Buenos Aires, se basó en el aprovechamiento de recursos naturales y fue posible a partir de dos factores: la extensión de la red ferroviaria (y vial más tarde) y la construcción de hoteles de categoría (González Bracco y Pérez Leloutre, 2020). Cabe consignar que la práctica del turismo, en especial relacionado con las vacaciones estivales, estuvo reservada, hasta bien entrado el siglo XX, a los sectores altos de la sociedad (Padilla y Benseny, 2017).

En principio, los lugares de veraneo de la clase alta porteña fueron quintas en localidades como San José de Flores o San Isidro, o bien estancias, en las que se pasaba los meses de verano (Conti, 2021). Cronológicamente, uno de los primeros destinos de turismo y excursión fue la ciudad de Tigre y el delta del Paraná, donde, con la llegada del ferrocarril en 1865, la instalación de clubes de remo y la

construcción del Tigre Hotel (1895, demolido) y del Tigre Club (1905), se pudo consolidar un destino que, con los cambios producidos a partir de circunstancias sociales y económicas, continúa vigente hasta la actualidad (Pinassi y Comparato, 2021). La provisión de infraestructura fue acompañada por la construcción de residencias de veraneo, de las que en la actualidad algunas perduran.

El primer destino turístico que aprovechó la costa atlántica provincial fue Mar del Plata, donde, a partir del pueblo fundado en 1874 por Patricio Peralta Ramos, se conformó lo que sería el destino por excelencia para las clases altas a partir de fin de siglo XIX y hasta bien entrado el siglo XX. La llegada del ferrocarril en 1886, promovida por el empresario Pedro Luro, y la habilitación del Bristol Hotel en 1888, serían los desencadenantes del auge de la ciudad como lugar de veraneo, lo que implicó la construcción de importantes residencias, de las que en la actualidad perduran solo algunas (Sebreli, 1970). El Bristol Hotel fue el primer hotel de lujo de la costa argentina, pero inició un período de declive desde principios de la década de 1930, cuando las familias de clase alta habían construido sus residencias particulares en Mar del Plata, y la última cena de gala se celebró en junio de 1944. Una vez clausurado, una inmobiliaria se encargó de la subasta de los muebles, los objetos y, finalmente, de los tres edificios que formaban el conjunto del hotel, los que fueron paulatinamente demolidos (Pastoriza, 2008), para dar lugar a un complejo de centro comercial y departamentos.



Fig. 4. Bristol Hotel, Mar del Plata.

Fuente: [Fotos Viejas de Mar del Plata: HOTEL BRISTOL](#)

Perdura en la ciudad de Mar del Plata otro ejemplo de lo que fueran hoteles de lujo de principios del siglo XX, el Chateau Frontenac, construido como residencia de la familia Leloir y modificado por el arquitecto Alejandro Bustillo en la década de 1940 para su conversión en hotel, que se mantuvo en funcionamiento hasta fines del siglo XX y se encuentra cerrado desde hace ya más de veinte años (La Capital, 2016).



Fig. 5. Hotel Chateau Frontenac, Mar del Plata.

Fuente: [\(81\) Pinterest](#)

Entre fin de siglo XIX y principios del XX surgirían otros balnearios en la costa bonaerense, como Miramar en 1888, Mar del Sud con su Hotel Boulevard Atlántico, motivo de esta tesis, y Ostende, surgido de un desarrollo iniciado en 1909 que consistía, por parte de una compañía belga, en urbanizar un sector de dunas para reproducir el balneario belga de Ostende (Secretaría de Cultura, 2018). En este caso se construyó también un alojamiento importante, el Ostende Hotel, habilitado en 1913 (Benseny, 2011), que se conserva en la actualidad con algunas modificaciones y ampliaciones (Bustillo, 2022).



Fig. 6. Ostende Hotel.

Fuente: [La historia del Viejo Hotel Ostende, sede de La Noche de las Ideas | Cultura](#)

En la costa sudeste de la provincia surgió, a principios del siglo XX, el balneario Monte Hermoso, surgido a partir de la construcción de un hotel con la madera que había sido arrojada al mar por causa de un naufragio (Roche, 2020); contaba con 60 habitaciones y estaba localizado en lo que es actualmente el centro de la localidad. A fines de la década de 1950, el hotel fue sepultado por un médano y finalmente demolido para dar lugar a otros emprendimientos inmobiliarios. En 1937 se aprobó el loteo del pueblo, que hasta ese momento contaba solo con algunas casillas y el Hotel de Madera (Roche, 2020).



Fig.7. "Hotel de Madera" en Monte Hermoso

Fuente: [Un naufragio, un hotel de madera y el nacimiento de Monte Hermoso \(diarioeltiempo.com.ar\)](http://diarioeltiempo.com.ar)

A lo largo del siglo XX surgiría una nueva serie de balnearios a lo largo de la costa bonaerense, lo que constituye uno de los procesos de transformación territorial y urbanización más relevantes, juntamente con la conformación del Área Metropolitana de Buenos Aires. En este proceso de urbanización de la costa se pueden distinguir diferentes períodos, uno de ellos corresponde a las décadas de 1930 y 1940, en que surgen, entre los más importantes, San Clemente del Tuyú (1935), Villa Gesell (1941), Pinamar (1943) y San Bernardo (1943), en tanto que a partir de la década de 1960 surgirían otros balnearios, como Costa del Este (1966) y Mar de las Pampas (1979) (Benseny, 2011). Varios de estos balnearios surgieron a través de la fijación de los médanos costeros a través de plantaciones de coníferas por parte de los propietarios de las estancias que llegaban a la costa, como Carlos Gesell o Héctor Guerrero (Salvarredy y Torrents, 2019).

En lo que concierne a cambios en la demanda y en el desarrollo del turismo de sol y playa, hechos importantes ocurrieron en la década de 1930, lo que se puede sintetizar en la incorporación de capas medias de la sociedad a la práctica del turismo de vacaciones. En lo que concierne a Mar del Plata, principal destino de la costa atlántica, en 1938 se completó la pavimentación de la Ruta Nacional 2, lo que facilitó el uso del transporte automotor, tanto privado como público, en conjunción con el ferrocarril. A la vez, es significativa la obra desarrollada por el Automóvil Club Argentino en todo el país, con el objetivo de promover el uso del automóvil y el desarrollo del turismo, para lo que se construyeron sedes de la entidad en muchas ciudades del país, incluida Mar del Plata, a la vez que estaciones de servicio a lo largo de las rutas nacionales y hosterías en algunos destinos importantes (Piglia, 2019). Comienzan también en este período las primeras prácticas de un turismo obrero/social, en el caso de la provincia de Buenos Aires mediante políticas y obras encaradas por el gobierno de Manuel Fresco, que tendía a la "democratización" del destino (Capanegra, 2010).

Por otra parte, el gobierno provincial encaró obras significativas, como la construcción del complejo urbano-arquitectónico de Playa Bristol y la urbanización y equipamiento de Playa Grande (Bruno y Lemme, 2010). En el primer caso, la obra incluye, a partir de la demolición de la rambla de principios

del siglo XX, la construcción de dos grandes edificios, Hotel Provincial y Casino, separados por una plaza, así como un paseo que se desarrolla en dos niveles, locales comerciales, espacios culturales e instalaciones deportivas y de servicios a los turistas. En el caso de Playa Grande, se trataba de un nuevo desarrollo encarado por el gobierno provincial que incluía el tratamiento paisajista de la barranca y la construcción de servicios sobre la playa, instalaciones deportivas y áreas para el estacionamiento vehicular. Cabe consignar que el conjunto urbano-arquitectónico de Playa Bristol está protegido en el ámbito nacional por Decreto 349/99 (Comisión Nacional de Monumentos, de Lugares y de Bienes Históricos).



Fig. 8. Hotel Provincial, Mar del Plata.

Fuente: [NH Gran Hotel Provincial | nh-hoteles.es \(nh-hotels.com\)](https://nh-hoteles.es)

Hacia fines de la década de 1940 se incorporarías nuevos e importantes cambios, a partir del desarrollo del turismo social, con la construcción de hoteles por parte de sindicatos, o bien la construcción de grandes complejos de infraestructura turística, como, en el caso de la costa bonaerense, la Unidad Turística Chapadmalal (Pastoriza, 2008). Esto, tal como afirma Pastoriza, con base en un programa de políticas públicas que, en conjunción con las iniciativas generadas desde la sociedad civil, colocan las temáticas del tiempo libre y el ocio popular en un lugar cada vez más destacado. Por otra parte, la sanción de la Ley de Propiedad Horizontal, en 1948, favoreció la construcción de edificios de departamentos en altura en varias de las localidades balnearias costeras, implicando, en el caso de Mar del Plata, la pérdida paulatina de muchos edificios de principios del siglo XX correspondientes a las amplias residencias de la clase alta (Pegoraro, 2020).



Fig. 9. Unidad Turística de Chapadmalal.

Fuente: [Las fotos de la puesta en valor de la Unidad Turística Chapadmalal \(clarin.com\)](http://clarin.com)

En conjunto, estos cambios generaron una demanda, a la vez que una oferta, ampliamente diversificada, la ruptura con la estacionalidad, la densificación urbana de las principales localidades, con la consiguiente modificación del paisaje natural y urbano, y, simultáneamente la pérdida por demolición de ejemplos arquitectónicos correspondientes a fines del siglo XIX y principios del XX.

Considerando que algunos componentes de la infraestructura turística de la costa atlántica, como el hotel motivo de esta tesis, el Chateau Frontenac de Mar del Plata o el Ostende Hotel revisten carácter de patrimonio histórico-arquitectónico, una pregunta que surge es si sería posible integrarlos en un circuito turístico temático. Más allá de lo que se desarrolle en los capítulos siguientes y en las conclusiones de la tesis, aparecen en primera instancia algunas dificultades, considerando la distancia que los separa, y el hecho de que el mencionado en Mar del Plata se encuentran imposibilitado, en la actualidad, de ser visitado.

## **CAPÍTULO 2. INTRODUCCIÓN AL CASO DE ESTUDIO**

### **2.1 El partido de General Alvarado**

En el año 1870, Andrés de la Plaza era propietario de un establecimiento conocido con el nombre de “El Saboyardo”, situado donde hoy se encuentra la ciudad de Miramar y, más exactamente sobre la costa entre los arroyos el Durazno y las Totoras, al sudeste de Mar del Plata. El nombre del establecimiento fue sugerido por el administrador Luis Druge, quien había nacido en el departamento de Saboya, en el sudeste de Francia. En ese entonces la totalidad de las tierras correspondían al partido de Balcarce, creado el 19 de Julio de 1865, del cual se había desprendido el partido de General Pueyrredón, en 1879 (Museo Miramar).

En 1878, después de la muerte de Andrés de la Plaza, se hizo cargo del establecimiento su hijo Fortunato, quien se estaba radicando en la zona y, en 1887, José María Dupuy, convenció a su cuñado Fortunato, para fundar un pueblo balneario en lugar de vender las tierras. Por pedido de Fortunato de la Plaza, José María Dupuy se encargó de las tramitaciones necesarias para concretar el proyecto, para lo cual viajó a Buenos Aires, donde recibió el asesoramiento del ingeniero Rómulo Otamendi, quien se encargó de realizar los planos y las presentaciones necesarias a las autoridades correspondientes. Para la mensura el ingeniero Otamendi envió al agrimensor Eugenio Moy a que colaborara con Dupuy en la confección de planos de plazas, chacras y quintas.

En 1887, el plano se encontraba listo y José Dupuy, todavía en Buenos Aires, envió a Fortunato un telegrama en el que proponía el nombre de Mira Mar para el pueblo, a lo que el propietario accedió. Los planos del pueblo fueron aprobados en enero de 1888 y rápidamente se incluyó a Miramar en el partido de General Pueyrredón. El prestigio que tenía en ese momento Fortunato de la Plaza como intendente de la ciudad de Mar del Plata le otorgó un importante impulso al crecimiento del pueblo y el 21 de septiembre invitó a sus amigos a una excursión por Miramar. Los primeros propietarios de estas tierras fueron Luis Ferrari, Tomás Luna, Gabriel y Pablo Echeveste, Ambrosio Pérez, José María Dupuy y Paulino Ruiz, entre otros (Museo Miramar)

El 6 de octubre Don Fortunato de la Plaza, firmó un poder a nombre de José Niño para que lo representara ante la escribanía Mayor de Gobierno, al momento de escriturar los terrenos a favor de la provincia. El Departamento de Ingenieros verificó la ubicación de los solares, corroboró que Fortunato no tenía deudas con la provincia y que los terrenos no tenían embargo o hipoteca; fue así como el 6 de octubre de 1888 se firmó la escritura traslativa de dominio de los terrenos para edificios públicos.

La localidad de Miramar creció rápidamente; la venta de sus tierras estaba a cargo de Moy y Carbalho en la provincia de Buenos Aires, de Dupuy en Miramar y de Fortunato de la Plaza en Mar del Plata. En 1889 se formaron la Sociedades de Socorros Mutuos de las colectividades española e italiana. Con la finalidad de establecer una administración, se creó el 27 de abril de 1890 el Juzgado Administrativo a cargo de José María Dupuy. El juez de paz en ese momento era el encargado de la administración municipal, policial y judicial de todo el pueblo (Museo Miramar).

En 1889, De la Plaza realizó las primeras gestiones para lograr que se extendiera un ramal de Ferrocarril Sud hasta el pueblo de Miramar, ya que por entonces dicho ramal solo llegaba hasta Mar del Plata.

Finalmente, el ferrocarril llegó a la ciudad 22 años después de esas primeras gestiones. También a fines de 1889, comenzó la construcción de una Iglesia en un terreno donado por Fortunato, quien además donó los fondos necesarios para la obra y pidió que la iglesia recibiera por titular al Apóstol San Andrés, en homenaje a su padre. En 1890, Miramar contaba con su primer hotel, el Hotel Argentino (que más tarde recibió el nombre de Hotel Miramar) ubicado en las esquinas de las actuales calles 9 de julio y 20.

Debido al acelerado crecimiento del pueblo y a las dificultades para trasladarse a Mar del Plata para la realización de diferentes trámites, sus habitantes solicitaron la creación de un partido propio. Los trámites correspondientes se realizaron ante el gobierno provincial para crear el Partido de General Alvarado, denominado de ese modo en homenaje a uno de los próceres de la Independencia, lo cual se logró el 29 de septiembre de 1891.

Durante la creación de este nuevo distrito, también se cambió el nombre de la ciudad, con el objetivo de evitar confusiones. Por ese motivo, es que en varios documentos no se la reconoce con el nombre de Miramar, sino que se utiliza el de General Alvarado. A pesar de eso, tanto sus habitantes como turistas siguieron utilizando el nombre original y actual, así como el ferrocarril y algunas instituciones. Fue así como por error se reemplazó el antiguo Mira-Mar por el de Miramar, que se utiliza hoy en día.

Actualmente, el distrito de General Alvarado es uno de los 135 partidos que forma parte de la provincia de Buenos Aires y se encuentra ubicado al sudeste sobre la costa atlántica, teniendo como cabecera a la ciudad de Miramar, con alrededor de 40.00 habitantes (Censo 2010). El partido cuenta también con otras localidades: Mar del Sud (503 habitantes), Comandante Nicanor Otamendi (ubicada a 38 km de Miramar, con 6.623 habitantes), Mechongué (ubicada a 47 km al noroeste de Miramar y cuenta con 1.307 habitantes) y a partir de 1962 la localidad de Centinela del Mar (ubicada a 38 km de la ciudad de Mar del Sud, y hoy en día con desarrollo mínimo).

## **2.2 Mar del Sud**

La localidad de Mar del Sud, fundada con el nombre de Boulevard Atlántico y también conocida como Mar del Sur, forma parte de uno de los distritos del partido de General Alvarado, provincia de Buenos Aires. Se encuentra a 17 km de Miramar, ciudad cabecera del partido, a la que está conectada por el último tramo de la Ruta Provincial 11. El pueblo se ubica entre los arroyos La Tigra y La Carolina y posee solo su calle principal pavimentada, la Avenida 100.

En la localidad se distinguen dos sectores: la zona del centro, donde se encuentran las primeras casas construidas de espaldas al mar para estar resguardadas del viento y rodeadas de una gran arboleda, y, hacia el sur del arroyo La Tigra, el barrio Rocas Negras, donde se ubican las casas más nuevas construidas sobre la playa, único lugar de la costa atlántica bonaerense donde se puede conseguir terrenos sobre la playa.



Fig. 10. Plano de la localidad de Mar del Sud  
 Fuente: <https://cualbondi.com.ar/a/r4741284/mar-del-sur/>

De las localidades del partido de General Alvarado, Mar del Sud es tal vez de la que menos se conoce acerca de sus orígenes, ya que no ha habido una recopilación de todos los hechos que sucedieron a lo largo de los años en los que se fue conformando. Además, es importante resaltar que no todos los datos de lo sucedido entre los años 1880 y 1890 están respaldados con la documentación correspondiente. A fines del año 2004, a instancias de la Municipalidad de General Alvarado, se procedió a comenzar con el trámite oficial para indagar una fecha que pudiera ser tenida como fecha fundacional de Mar del Sud.

Como resultado de las tramitaciones realizadas, se determinó por la Dirección de Investigación Histórica y Cartografía del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos del Gobierno de la provincia de Buenos Aires, el día 4 de febrero de 1889 como hito fundamental y fecha fundacional de la localidad (Aramendi, 2008). La demora para obtener el “día fundacional” tiene su explicación en el hecho que todas las fundaciones se realizan por pedido y no había petición alguna al respecto en relación con Mar del Sud.

En realidad, los tramites que se fueron realizando con el correr de los años y se hicieron evitando las reglamentaciones existentes, esto es, la Ley de Ejidos que de 1870, la norma jurídica que da las condiciones precisas y claras para arribar a la fundación de pueblos. La rara situación de la localidad en cuanto a su existencia oficial también queda revelada porque recién en 1979, 90 años después de la inscripción de los lotes, el Doctor Eduardo Rafael Otamendi protocolizó ante el Registro de la Propiedad Inmueble el plano del pueblo de Mar del Sud, firmado en 1889, por el Ingeniero Eugenio Moy. Esto es importante, ya que resulta ser la explicación y causa por el cual en el año 1900 Mar del Sud no tenía existencia oficial. Ese año, Luis Dupuy, Intendente Municipal de General Alvarado, pidió al también entonces Ministro de Obras Publicas de la provincia de Buenos Aires, Adolfo Saldías, copia de los antecedentes referidos a la autorización para fundar el pueblo de Mar del Sud, aprobación de la traza y copia del plano oficial y, los mismo documentos, respecto del pueblo Boulevard Atlántico (Aramendi, 2008)

En el informe alusivo a dicho requerimiento, elaborado en mayo 8 del mismo año de 1900, la Sección de Geodesia eleva una comunicación al Departamento de Ingenieros, en la cual comunica los resultados de la investigación al Intendente Dupuy. La respuesta del informe da cuenta de los antecedentes del pueblo de Miramar y, respecto a esta localidad expresa: “Los pueblos que conozco situados en el partido de General Alvarado son dos: Mira Mar o sea General Alvarado y Mar del Sud, ignoro si es alguno de estos el que el Sr. Intendente llama Boulevard Atlántico...En cuanto al pueblo de Mar de Sud no recuerdo que se hubiera iniciado expediente ante el gobierno pidiendo autorización para crearlo, sin embargo se ha hecho una investigación en el Archivo sin resultado, encontrándose solamente un plano impreso del pueblo sin autoridad ninguna. A pesar de esto he recurrido a personas que han tenido y tienen interés por ése pueblo y han confirmado mi creencia. Resulta pues que no existen datos para poder informar al pedido del Señor Intendente de General Alvarado”.

Como comienzo de la historia es importante resaltar que de la muestra N°64 de General Alvarado, en el año 1868, en los terrenos que fueron heredados por José y Juan Otamendi, se establece la ubicación de Mar del Sud, ubicada en una parte del terreno que, en aquel entonces le pertenecía a Don Fernando Otamendi (Aramendi, 2008). La zona comprendida con una superficie de 6.426 hectáreas, delimitada por el arroyo La Carolina al norte, la costa del Océano Atlántico y una línea de delimitación catastral que va desde dicha costa hasta el cruce con La Carolina, conformando un triángulo, es donde encuentra el pueblo de Mar del Sud.

A partir de la información obtenida por parte de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, se mostró el intento por construir dos pueblos; uno de ellos, Boulevard Atlántico y el otro Mar del Sud, al sur del arroyo La Carolina, pero como ya se mencionó anteriormente, entre los años 2004 y 2005 se concluyó la investigación para instaurar la fundación del pueblo de Mar del Sud, mientras que no se obtuvieron antecedentes respecto de Boulevard Atlántico, por eso ha quedado como denominación de una parte de la villa balnearia cercana al Hotel con el mismo nombre, donde se encuentran construidas las primeras casas de turistas. Los nombres elegidos para los pueblos fueron decisión de los dueños de las tierras, aunque no se conoce cuál fue el motivo de tal elección, así como la forma dispar en que se lo cita: Mar del Sud o Mar del Sur; anteponiéndose el nombre “Mar del Sud” en la documentación oficial.

Una figura de gran importancia en la historia local fue Don Carlos Mauricio Schweitzer, de origen húngaro, que colaboró de forma directa con Dardo Rocha en la fundación de la ciudad de La Plata y gran experto de las costumbres europeas respecto de los balnearios y veranos donde pasaba sus vacaciones; además de ser el presidente del Banco Constructor de La Plata, creado en 1883, y encargado de insistir al Gobierno de la provincia de Buenos Aires, de crear un “balneario provincial”. El gobierno, por su parte, encontró la posibilidad de llevar a cabo el proyecto y a fines de ese año encomendó a un grupo de ingenieros alemanes que estudiaran toda la costa bonaerense desde la zona del Tuyú hacia el sur (Aramendi, 2008). Una vez finalizado el estudio, se eligió para el proyecto esta zona de Mar del Sud debido a sus amplias playas y condiciones tanto ambientales como técnicas muy favorables.

En esa misma década de 1880, un grupo de personas, entre los que se encontraban Julio Goyena, Rómulo y Juan Bautista Otamendi y Rafael Herrera Vega, entre otros, compraron lotes de tierra

pertenecientes a Fernando Julián Otamendi; dicha compra aparece realizada con fecha del 28 de mayo de 1888 e inscrita en el Registro correspondiente en el año 1889. Las extensiones de las tierras eran de 196 hectáreas y localizadas en la zona que se denominó Mar del Sud; en estas tierras fue en donde se decidió realizar el primer hotel de la villa balnearia.

El hotel se conocía con el nombre de “Mar del Sud” y se encontraba ubicado a unos 350 o 400 metros al norte del arroyo La Carolina, pero fue dicha ubicación elegida para su construcción lo que provocó su destrucción debido al avance continuo de los médanos sobre el mismo. Aunque algunas versiones también mencionan un posible incendio, lo único que se sabe con certeza es que alrededor del año 1922, el hotel ya se encontraba totalmente destruido (Schávelzon y Grigera, 2018). Su arquitectura era simple, de una planta, y se cree que no contaba con más de 15 habitaciones, de un tamaño reducido, debido a que su planta estaba organizada a un patio central, al que daban todas sus puertas.

El ala principal del hotel debía de incluir varios salones además de alguna que otra habitación, mientras que sus servicios se encontraban en el ala posterior, que cerraba el patio. Su estilo era áspero, con molduras en su fachada, revoques a cal y aperturas enmarcadas. Durante la década de 1930, muchos de estos elementos entre otros, una vez abandonado el hotel, y según varios testimonios, fueron utilizados para construir muchas de las primeras casas de Mar del Sud.

Un claro ejemplo de esto son las rejas y ladrillos que se pueden ver en muchas de las viviendas y que no coinciden con las mismas por su antigüedad de construcción. Muchos de los materiales usados en estas nuevas edificaciones fueron recabados de los tres pozos de saqueos ubicados en el antiguo médano que cubrió el hotel (Schávelzon y Grigera, 2018).

A continuación, se incluyen algunas imágenes de lo que intentó ser el hotel “Mar del Sud”, proyecto de una gran envergadura.



Fig. 11. Hotel Mar del Sud

Fuente: Aramendi (2008): Mar del Sud, historias y vivencias.

En el año 1889 llegaron noticias de que Don Fernando Otamendi había vendido sus tierras, ubicadas al sur del arroyo La Carolina, al Banco Constructor de La Plata, el cual era dirigido por su presidente,

Carlos Mauricio Schweitzer, quien decidió emprender el proyecto de la construcción de un imponente hotel, que más tarde sería conocido con el nombre de “Boulevard Atlántico”. Aunque lo que no se supo nunca, es si la designación de la localidad fue la que le dio el nombre al hotel o fue a la inversa. Un año después, el Banco Constructor vendió parte de las tierras a la “Compañía del Riachuelo”, incluso aquellas en las que estaría ubicado el hotel (Aramendi, 2008).

El hotel Boulevard Atlántico no pudo concluirse en el tiempo que se tenía estipulado debido a la crisis económica nacional de 1890; el Banco Constructor quiebra y el ferrocarril, que ya había llegado años antes a Mar del Plata, no logra seguir con el tendido que estaba previsto concretar. Las perspectivas de desarrollo del pueblo estaban relacionadas con el impulso dado por la Fundación de Mar del Plata en el año 1874 y de Miramar en 1888, además de por la llegada del ferrocarril hasta la ciudad cabecera de General Pueyrredón, pero la crisis imposibilitó su extensión, lo que frustró el progreso que en ese momento se pensaba otorgar a Mar del Sud.

Los planos del ferrocarril pretendían unir Mar del Plata con Miramar, Mar del Sud, Pieres y Necochea, pero al no poder concretarse como consecuencia de la crisis nacional, cambia el circuito y lo hace desde Dionisia (Comandante Nicanor Otamendi), pasando por Iraizos Mechongué para unirse de esta manera a otros ramales que llegaban a Necochea, tal como lo hizo más tarde con Miramar, liberando el servicio público en el año 1911 y quedando esta como final de rieles (Museo Miramar).

Oferta turística actual:

En la actualidad, Mar del Sud cuenta con aproximadamente 2.400 habitantes (Indec, 2022). De acuerdo con la información contenida en el sitio Web “Mar del Sud Turismo”, los principales atractivos naturales con que cuenta la localidad son sus playas, más agrestes que en otros balnearios de la costa atlántica bonaerense, entre las que se destaca la llamada Rocas Negras, localizada a 4 Km hacia el sur del pueblo, denominada de ese modo por la gran cantidad de mejillones que hay en sus rocas. En cuanto a patrimonio cultural, lo más destacado es el Hotel Boulevard Atlántico, motivo de este trabajo de tesis, la llamada Casa de los Caracoles, decorada en su exterior e interior con millares de caracoles.



Fig.12. Casa de los Caracoles. Fuente: [Mar del Sud | Turismo Miramar](http://Mar del Sud | Turismo Miramar)

A 7 Km del pueblo se encuentra la estancia La Eufemia, lugar histórico que incluye una escuela, una capilla y un museo. Según Aramendi (2008), el primer casco de la estancia data de mediados del siglo XIX, y el segundo de 1888; en 1926 abrieron sus puertas el Colegio, la Capilla y la granja, lo que representó un símbolo comunitario y de formación espiritual que aún perdura.



Fig. 13. Estancia La Eufemia

Fuente: [Estancia La Eufemia | Weblog Mar del Sud \(wordpress.com\)](http://Estancia La Eufemia | Weblog Mar del Sud (wordpress.com))

En temporada alta, los turistas disponen de las comodidades que ofrece el pequeño centro comercial de Mar del Sud, ubicado sobre la calle principal asfaltada: inmobiliarias; hoteles; cabañas; almacenes; supermercados; restaurante; café; rotisería; lavadero de ropa; videojuegos; metegol, pool, calesita; ferretería y bazar; heladería; bicicletería y gomería; panadería; veterinaria; librería; corralón de materiales; además de la feria de artesanos; feria de emprendedores; la biblioteca (donde se pueden retirar libros para todas las edades y textos que cuentan la interesante historia de Mar del Sud), la farmacia-botiquín, el centro cultural, centro de jubilados y el centro médico de atención primaria. Caminando un poco, pueden encontrar también alquiler de caballos en las calles laterales a la playa, cerveza artesanal, el camping y la cancha de fútbol donde entrena y compite el equipo local, Club Atlético Mar del Sur.

### 2.3 Hotel Boulevard Atlántico

Este hotel, de estilo neoclásico francés fue construido en el año 1889 en la villa balnearia de Mar del Sud, provincia de Buenos Aires, con el objetivo de, como se ha mencionado, transformar dicho lugar en un balneario. Como principal icono de Mar del Sud, el Boulevard Atlántico merece una especial atención, ya que forma parte de uno de los períodos más importantes de la zona, lo que más tarde daría lugar a su desarrollo, principalmente como el lugar que hospedó a los primeros turistas, un lugar donde solo el hotel se levantaba en medio del campo, mar y escasos lugareños.

En aquella época se buscaba acrecentar el esparcimiento, los baños de mar y el verano y como consecuencia de la epidemia de la fiebre amarilla que ya había azotado Buenos Aires en años anteriores, la mayoría de las familias más adineradas que solucionaban sus temporadas de veranos fuera de la Capital Federal, comenzaron a buscar no solo lugares más alejados, sino también el mar. Así es, como fue creciendo el veraneo de esos sectores sociales en estos diferentes lugares de la provincia (Museo de Miramar).

Uno de los acontecimientos más importantes del Hotel Boulevard Atlántico, tuvo lugar en el mes de enero del año 1892, antes de que estuviera totalmente terminado y funcionara como hotel. Fue la acogida de un contingente de emigrantes judíos que debieron esperar primero destino en la provincia de Entre Ríos y colonizar las tierras por las cuales el Barón Hirsch estaba en tratativas con el gobierno nacional para el asentamiento de las colonias agrícolas ganaderas (Lieberman, 1959). Así es como, desde Mar del Plata, se les informó que contaban con la posibilidad de hospedarse en una localidad a 75 km al sur de ella, conocida como Mar del Sud. Una vez aceptada la oferta, el contingente llegó a la ciudad de Mar del Plata en tren y desde allí se trasladaron a Mar del Sud, haciendo todo el recorrido en carreta.

El recorrido duró dos días, eran 70 carretas y en ellas venían los mil viajeros del “Pampa”, nombre del barco en el que fueron reembarcados en Burdeos y en el cual arribaron a Buenos Aires el 15 de noviembre del año 1891. De allí también surge el nombre “Los Pampistas”, utilizado a la hora de nombrar al contingente de inmigrantes judíos, quienes pasarían tres meses como verdaderos turistas en el solitario pueblo a orillas del mar. Todos sus duros recuerdos volvieron a resurgir aquel día en la villa balnearia. El primero fue el viaje en el antiguo carguero turco, que en cada puerto levantaba nuevos candidatos para la iniciativa del Barón Hirsch (Lieberman, 1959). Comenzó de esta manera una nueva vida para ellos, ya instalados en Mar del Sud. Fueron tres meses llenos de paz y esperanza, donde pudieron curar varias heridas del pasado. Se les proporcionó lo necesario para la subsistencia normal de los viajeros y, en unos de los salones del hotel, se instaló una sinagoga, donde realizaban las oraciones del día y se leían los libros sagrados (Padilla y Benseny, 2017).

En el mes de enero de 1892 se desencadenó una gran tormenta, la cual provocó el derrumbe de una de las paredes generando a su vez el deterioro de otra, hecho que confirma que para ese entonces el Hotel Boulevard todavía no se encontraba terminado, ni en condiciones de recibir turistas. Pasados los tres meses, en las mismas carretas en las que llegaron, el grupo volvió a emprender camino a Mar del Plata y de allí a su nuevo lugar de destino (Lieberman, 1959).

Una vez finalizada su construcción el hotel habría sido vendido al Doctor Viayo, que tenía la idea de convertirlo en un sanatorio, hecho que nunca llegó a concretarse y, en 1914, lo adquirió el Señor Gasco, quien lo habilitó como hotel. También existe documentación firmada por Eduardo Abello, quien en su nombre realizaba propagandas invitando a hospedarse en el Hotel, pero no aparece en que condición lo hacía.

Por otro lado, en la Guía Comercial del año 1939, aparece el Hotel Atlántico como perteneciente a la Sociedad Luis Montañer y Cía. Uno de los gerentes encargados del Hotel en 1917 fue Félix Michelli,

quien más tarde fundó el “Ocean Hotel” en Miramar, para después hacerse cargo el Señor Agustín Cozar y Gallegos, quien hasta que dejara sus tareas en el hotel, mantuvo siempre su uniforme con orgullo preservándolo en una vitrina, el cual consistía en su galera y librea (Aramendi, 2008). Es importante mencionar que, según constancias de expedientes municipal 4038-7109, del año 1972, a partir de una inspección realizada, el hotel en ese momento todavía se encontraba en muy buenas condiciones para ser utilizado como tal, aunque es a partir de allí en adelante, que comenzó el deterioro continuo.

Durante sus épocas de esplendor, el hotel Boulevard Atlántico fue considerado, junto al “Edén” de Córdoba y al “Bristol” de Mar del Plata, como los hoteles más lujosos de las primeras décadas del siglo XX. Contaba con cien habitaciones, todas en funcionamiento y con central propia de electricidad; fue un emblema para las élites de la época y las enriquecidas por la situación social que buscaban un modo diferente de esparcimiento y vida (Aramendi, 2008).

El servicio del comedor era atendido solo por hombres, mientras que las mujeres, que también vestían elegantes uniformes, atendían el servicio a las habitaciones, además del comedor de menores, debido a que a los niños se les daba comidas especiales en lugares separados al de los mayores. La hora de la comida era anunciada mediante el sonido de una campana, para que los huéspedes la pudieran escuchar desde la playa y se prepararan para regresar al Hotel (Aramendi, 2008).

Contaba con un completo bar, atendido por un barman quien había trabajado en una importante confitería de la Capital Federal, contratado durante la temporada para brindarles un mejor servicio a los huéspedes y clientes en general. Por otro lado, un imponente salón de juegos y baile con mesas de billar, donde funciono más adelante y por largo tiempo el cine, con un piano. Muchas veces allí tocó el “Príncipe Kalender”, un importante pianista que junto a sus hijos y esposa solían frecuentar el Hotel, entre otros profesionales de la alta sociedad de aquella época.

En la parte posterior contaba con un estacionamiento propio, lo que muestra que la gente se trasladaba hasta el lugar en sus propios autos. Junto a este, se encontraban dos canchas de tenis con pisos de cemento bien cuidados, que eran utilizadas para esparcimiento de sus huéspedes (Aramendi, 2008). El hotel también contaba con el único teléfono de todo el balneario.

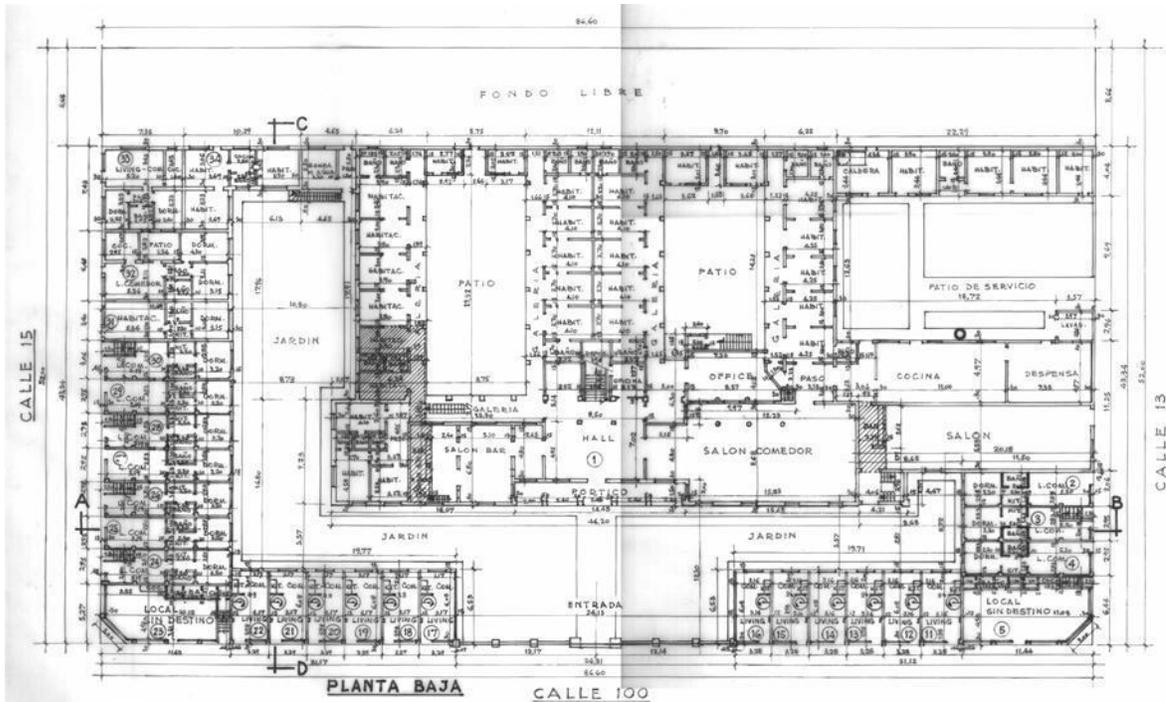


Fig. 14. Plano del Hotel Boulevard Atlántico  
Fuente: Dra. Aramendi Mónica.

Estos servicios no solo eran difundidos en las localidades cercanas sino en Buenos Aires, con el objetivo de atraer a la mayor cantidad de turistas posibles y que no fueran necesariamente nacionales. Es por eso que las publicidades se encontraban en distintos idiomas, entre los que se encontraban el francés e inglés. Las reservas, se podían realizar en diferentes lugares de la Capital Federal e incluso contaba con una representación en la ciudad de Rosario, en 1922, u otra opción era llamando directamente al teléfono del Hotel en Mar del Sud. Todo esto, da cuenta de la importante difusión y el servicio que se brindaba y ofrecía (Aramendi, 2008).

A continuación, se muestran algunas imágenes de folletos y publicidades de los servicios del Hotel en esa época, tomadas de la publicación *Mar del Sud, historia y vivencias* (Aramendi, 2008):



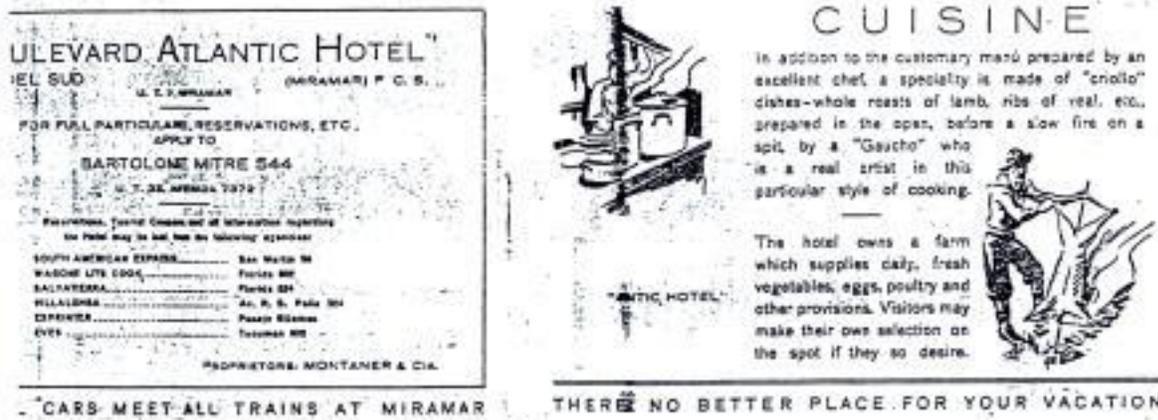


Fig. 15. Folletos del Hotel Boulevard Atlántico  
 Fuente: Aramendi (2008)

En el año 2012, entre los meses de febrero y marzo, comenzó la época en el que el Hotel Boulevard Atlántico empezó a ser saqueado. Todo ocurría de manera poco casual, ya que los hechos ocurrían puertas adentro del Hotel, mientras que su fachada permanecía intacta.

Entre lo robado se encontraban más de 40 puertas y ventanas de doble hoja, todo fabricadas con madera de cedro, 174 celosías de madera, de 500 m<sup>2</sup> de pinotea, cientos de metros de tirantes de pinotea, 84 m de baranda de hierro forjado de las galerías de los patios, puertas interiores, puertas de bovedilla y perfiles doble T de todas las habitaciones del edificio, entre otras cosas de valor (Aramendi, 2008).

Todos los materiales eran cargados en camiones, que utilizaban como estacionamiento el contrafrente del Hotel, el cual se encontraba cubierto por la densa vegetación convirtiéndolo en el escenario perfecto para la ocasión. Hacia mediados de junio del mismo año, se realizó una denuncia correspondiente ante las autoridades municipales, donde se descubrió que este hecho de saqueo era también una sorpresa para las autoridades (Aramendi, 2008). Dicha denuncia fue tomada por un delegado municipal, quien se encargó de dar aviso a sus superiores, quienes no dieron importancia a la denuncia, perdiendo la oportunidad de alertar sobre el traslado de los materiales hacia la ciudad de Miramar, y comprobándose más tarde la venta de los mismo en los corralones de antigüedades y materiales de la ciudad, ubicados en ese momento a pocas cuadras de la Municipalidad (Grigera, 2016).

A continuación, se presentan imágenes del hotel relacionadas tanto con su mejor época de esplendor como en sus condiciones actuales.



Fig. 16. Folleto del Hotel Boulevard Atlántico  
Fuente: Dra. Aramendi Mónica

Registro Fotográfico del antes y el después del Hotel Boulevard Atlántico (Fotografías cedidas por la Dra. Mónica Aramendi).



Fig. 17. Foto antigua del hotel  
Fuente: Luis Fernando Somma



Fig. 18. Foto antigua del Hotel  
Fuente: Luis Fernando Somma



Fig. 19. El hotel en estado de abandono  
Fuente: Luis Fernando Somma



Fig. 20. El hotel en estado de abandono  
Fuente: Luis Fernando Somma



Fig. 21. Estado actual del edificio  
Fuente: propia



Fig. 22. Estado actual del edificio  
Fuente: propia

## **CAPÍTULO 3. PROYECTOS PARA LA PUESTA EN VALOR DEL HOTEL**

En este capítulo se tratarán dos cuestiones; por una parte, los instrumentos para la protección del edificio del hotel en carácter de componente del patrimonio histórico y cultural de la localidad y del partido de General Alvarado y, por otra, los proyectos para la puesta de valor del edificio. Para este último tema, se ha tomado como fuente principal de información el trabajo realizado por el Arq. Pablo Grigera, quien durante años abogó por la recuperación del edificio histórico.

### **3.1. Instrumentos para la protección patrimonial del edificio**

En el año 1975, el Honorable Consejo Deliberante de General Alvarado, por la Ordenanza N°223/75, declaró lugar de interés histórico para el partido, al “Hotel Boulevard Atlántico” de Mar del Sud; “el añoso edificio es todo un atractivo y ha hospedado a los más viejos turistas de la zona” expresa el documento (Grigera, 2016)

Esta ordenanza fue la primera que menciona al Hotel como un referente histórico del partido, pero sin mencionar en ningún momento la participación del turismo en dicho caso. Si bien dicha ordenanza funcionó como un avance en cuanto a la identificación de su valor, nada menciona acerca de la protección del edificio. Por tal motivo, es que se lo empezó a incluir en los afiches turísticos, folletería, itinerarios y propaganda para evaluaciones históricas, lo que lo llevó a conformar el material fotográfico de patrimonio exclusivo del archivo gráfico de General Alvarado.

Años más tarde, en 1988 por la ordenanza 247/88 se declara al Hotel Boulevard Atlántico, Monumento Histórico Municipal debido a su “arquitectura, historia y leyenda”. Aunque el anuncio cometió errores históricos al decir que los inicios del Hotel comenzaron en 1886 en lugar de 1889, fue un gran paso ya que se incluyeron dos nuevos conceptos olvidados en la declaratoria anterior de 1975, como su arquitectura y leyenda. La ordenanza también hace mención a los trámites ante la Dirección Provincial de Monumentos, Museos y Sitios para su declaratoria como Monumento Histórico Provincial lo cual llevó a una tramitación previa a la sanción de la ordenanza del 23 de noviembre de 1988.

En su artículo 2° establece que “todo incorporación, arreglo o tarea de embellecimiento deberá ejecutarse respetando rigurosamente su estilo inicial”, como en su artículo 3° dice “queda suspendida toda supresión o reforma que pudiera afectar su valor arquitectónico cultural” (Grigera, 2016). Lo más importante de esta ordenanza, es que por primera vez se hace mención sobre la protección del monumento y del establecimiento, haciendo hincapié en tipo de pautas de intervención, que, aunque bastantes generales, marcan antecedentes de suma importancia. Sin embargo, la vaguedad de estas definiciones no permite ser claro acerca de cuál es su estilo inicial ni acerca de la rigurosidad de la intervención que plantea la ordenanza. Es extraña la fecha de declaratoria, ya que significativamente coincidió con el cambio de titularidad del bien.

Por su parte, en el año 1996 La Asociación Amigos de Mar del Sud y representantes del resto de las Instituciones de la localidad solicitaron a la Dirección de Museos, Monumentos y Sitios Históricos de la provincia de Buenos Aires la declaratoria como Monumento Histórico Provincial del Hotel Boulevard Atlántico. El pedido también anhelaba que el Gobierno Provincial incorporara al Hotel en su patrimonio

ya sea “expropiándolo o adquiriéndolo en remate próximo para que funcione allí un Centro de Cultura”. Las negociaciones nos prosperaron, razón que se encuentra relacionada con la confusa situación de dominio del bien, a lo que se suma el poco interés de las autoridades provinciales de declarar Monumentos Históricos a bienes privados, lo que terminó por poner el pedido en suspenso (Grigera, 2016)

El 17 de junio del siguiente año, le llega a la Asociación de Amigos de Mar del Sud, un informe del Departamento de Preservación de la Dirección de Museos, Monumentos y Sitios Históricos de la Provincia de Buenos Aires, en el que se describieron las características del inmueble como también su estado, recalando su “deterioro por la falta de mantenimiento y las continuas filtraciones que se producen a través de la cubierta”. Destaca que “las rejas, estructuras, como las carpinterías metálicas están en gran riesgo de colapsar produciendo la destrucción total del inmueble, por las causas climáticas con relación a la cercanía al mar”. La conclusión a la cual se puede llegar es la fuerte referencia del informe al carácter privado del bien, pasando a los propietarios las tareas de restauración necesarias y previas a la continuidad de las tramitaciones y por las cuales aparentemente se ha comprometido y se le han ofrecido lineamientos generales de ayuda. La carencia de medios y posibilidades económicas del propietario, fueron un fuerte impedimento ante cualquier proyecto que se decida encarar, lo que sumado a los problemas de dominio anteriormente mencionados transforman en compleja cualquier propuesta que se haga, llevando al Hotel a una calle sin salida.

Por otro lado, en el año 2000 el Consejo Deliberante de General Alvarado sancionó la ordenanza 307/00 con el nombre de Código de Preservación del Patrimonial que en su artículo 1° establece que “tiene por objeto establecer las acciones de preservación y protección de aquellos bienes muebles e inmuebles, públicos o privados, considerados componentes del patrimonio cultural, histórico, arquitectónico, urbanístico, paisajístico y ambiental, tutelado por las Constituciones Nacional y de la provincia de Buenos Aires, y fijar en alcance de las declaraciones de interés patrimonial de aquellos”.

Esta ordenanza fue de suma importancia en el avance de la protección de los bienes culturales del partido (Grigera, 2016). Los campos de interés que cubre esta ordenanza son:

- Lo histórico – simbólico – social: aplicado sin duda alguna al Hotel Boulevard Atlántico, el mayor bien patrimonial del Partido General Alvarado y referente principal de Mar del Sud.
- El valor artístico – arquitectónico: la importancia del edificio como uno de los pocos representantes en pie de una corriente de tipología particular, el hotel para los centros de veraneo de fines del siglo XIX.
- Lo ambiental hace referencia a la relación del edificio y el entorno.

Lo más importante de esta ordenanza es que comprende el concepto de protección en su totalidad, en el caso de Hotel Boulevard Atlántico incluye los terrenos del contra frente donde se ubica la cancha de tenis del complejo, como también es extensiva a su vegetación (Grigera, 2016). Al mismo tiempo, tiene en cuenta los patios interiores del Hotel, en donde se encuentran las palmeras centenarias que jerarquizan dichos espacios, las cuales estuvieron bajo amenaza en un proyecto del año 2012, hecho que provocó una denuncia por parte de la Dra. Sonia Berjman al intendente de General Alvarado, publicada en el Semanario el Argentino de Miramar. También se contempla la línea de borde,

materializada con muros y pilastras de mampostería, los cuales reemplazaron la herrería original. El mal accionar humano junto con el paso del tiempo han hecho que se demolieran sectores de la misma que hoy en día han sido sustituidas no solo por viviendas sino también por un asador al paso. En el año 2017, con la excusa de su mal estado, se demolió todo el sector sudeste del muro perimetral y en mayo del año siguiente todo el sector sudoeste, el que luego sería reconstruido, sin sus características arquitectónicas originales.

A partir de la ordenanza anteriormente mencionada, queda claro que todas las acciones sufridas por el Hotel, a diferencia del desguace sufrido en el 2012, contaron con el apoyo de las autoridades municipales ya que no pudieron ser indiferentes a lo que sucedió en ese momento (Grigera, 2016). Además, si bien la ordenanza permite la posibilidad de incorporar indicadores urbanísticos y usos especiales, es requisito fundamental para ello no alterar las características del bien que le brindan valor patrimonial. Sin embargo esta calificación es ambigua ya que no permite determinar correctamente cuál es el valor patrimonial del Hotel y todas las justificaciones empiezan a desdibujarse en pos de cubrir los errores realizados en el edificio.

Por el año 2012, cuando surgió un proyecto de puesta en valor del Hotel funcionó una comisión de carácter consultivo al respecto, la cual no volvió a reunirse hasta tiempo después de la caída de un grupo inversor responsable que pudo efectuar muy pocas reuniones. La finalización de funciones por parte de la misma está estrechamente vinculada con el papel inexistente que esta había obtenido y a la falta de consideración de las opiniones sugeridas.

### **3.2. Descripción de proyectos para la puesta en valor del hotel.**

Las noticias sobre los saqueos al edificio del hotel llegaron tanto a oídos de organizaciones no gubernamentales como a personas amantes del Boulevard Atlántico, a través de noticias publicadas en diferentes diarios, así como también en radios de alto prestigio. Por su parte, la asociación Amigos de Mar del Sud realizaba un “abrazo virtual” por la red social Facebook, a favor del hotel, donde hubo fuertes repercusiones y apoyo. Al mismo tiempo, en Mar del Sud circulaban rumores acerca de un grupo empresario que quería realizar un proyecto para recuperar el Hotel Boulevard Atlántico, lo que incluiría la construcción de una piscina en su interior, hechos que, de alguna manera, daban respuesta a las razones del desmantelamiento del edificio que se había llevado a cabo con anterioridad en el contrafrente.

Poco tiempo después, las autoridades municipales dieron a conocer la existencia de un grupo inversor que estaba interesado en rescatar el edificio y dar fin a los reiterados problemas, aunque reconociendo a su vez lo difícil que iba a ser solucionar las cuestiones legales relacionadas con el dominio del edificio. Este grupo estaba dirigido por el representante en la Argentina de una empresa multinacional llamada Quorumn, que se dedicaba a negocios digitales y a la inversión de capitales de riesgo (Grigera, 2016). Al mismo tiempo, también había otro grupo formado por personas de Mar del Sud, que indagaban con el propietario las posibilidades para rescatar el Hotel, situación que no prosperó debido a los problemas confusos de dominio del edificio.

En ese momento, el grupo inversor Quorumn, ahora conocido como grupo Marum, solicitaba al Intendente de General Alvarado una audiencia para poder presentar el adelanto del proyecto de puesta en valor y los alcances totales del mismo, que no solo incluían al Hotel, sino también un museo denominado EVAA (Espacio Vivo de Arte Argentino) y un conjunto de viviendas. La reunión se realizó el 24 de julio de 2012, y participaron el entonces Intendente del Partido de General Alvarado, su Secretaria de Cultura, el Secretario General y de Gobierno y el presidente del bloque de concejales del FPV. Al mismo tiempo, el grupo Marum presentó la página web del emprendimiento de puesta en valor del Hotel y por separado su proyecto denominado Marum Tigra Suites de Mar, en referencia al conjunto de viviendas que ocuparía el contra frente no construido del Hotel y la del EVAA.

La página web del proyecto de puesta en valor del edificio presentaba errores históricos, como la fecha de construcción del edificio. A su vez, se menciona que el Hotel en aquel tiempo pertenecía al partido de General Alvarado, cuando en realidad en ese entonces era parte del Partido de General Pueyrredón. Por último, la referencia de que la mejor época del Hotel fue entre 1983 y 1993 solo destaca un periodo del edificio magnificado por el propietario, pero desconociendo que sus mejores años fueron muy anteriores a los mencionados (Grigera, 2016).

Toda la información e imágenes presentadas en la página web, totalmente alejadas de la realidad y haciendo referencia a otras épocas y contextos, muestran la poca seriedad de la propuesta, ya que hubiese sido muy fácil pedir asesoramiento acerca de la historia del Hotel Boulevard Atlántico y del lugar. Lo mismo ocurre con los aspectos arquitectónicos del proyecto, los cuales dejan entrever que lo mencionado anteriormente sobre lo ocurrido a principios del año 2012, no fue solo una simple coincidencia. Sin embargo, la página comenzaba a mostrar apoyo y reuniones de los inversores con diferentes autoridades, entre los que se encuentran el presidente de la Comisión de Museos, Monumentos y Lugares Históricos, ante el cual presentaron el anteproyecto. Las reuniones también alcanzaron a la Dirección de Cultura de la Nación, a la que se solicitó realizar una agenda de trabajo en común entre esa Secretaría y la Comisión de Museos, Monumentos y Lugares Históricos. A partir de una imagen del hotel ya desmantelado, en la página web se publicó la sugerencia de realizar un estudio de factibilidad y de realizar un relevamiento de la estructura edilicia, llegando a la conclusión, junto con ingenieros del grupo, de la imposibilidad de poner en valor al Hotel debido a los altos costo que eso implicaría (Grigera, 2016).

Queda claro que las autoridades municipales habían adoptado como propia la propuesta del grupo inversor, ya que vieron en ella una posibilidad de hacer algo con el Hotel y creyeron fácilmente en el proyecto que se les planteaba (Grigera, 2016). Para el grupo inversor, la oportunidad era única, ya que usaban como pantalla al Hotel Boulevard Atlántico para realizar su negocio. El grupo no contaba con ningún tipo de antecedentes, y su director se presentó como un “lobista en el buen sentido” y el grupo Marum se formó en el año 2012 y no en el 2010 como habían mencionado anteriormente.

En la página web se mencionaba que el Grupo Marum “es una organización dedicada a la integración sustentable de proyectos basado en los principios de la arquitectura orgánica con un soporte de acceso a capital para el desarrollo de los mismo”, y su misión “es crear ecosistemas sustentables de valor en todos los proyectos, integrando los recursos materiales y de capital humano locales para el desarrollo de los mismo, creando un círculo virtuoso entre el desarrollo, medio ambiente y sus habitantes”. Unos

meses después, su director declaró que el grupo Marum “es una organización dedicada al área de construcción sustentable” con proyectos desde parque eólicos hasta trenes eléctricos”.

Otra sorpresa fueron los antecedentes del director de arquitectura de la obra, quien supuestamente tenía como única experiencia, según se mencionaba en la página web, la participación en la puesta en valor del edificio de la Manzana de las Luces, no recordando los hacedores de esa obra, las funciones que el mismo desarrolló en el proyecto. Desgraciadamente, la puesta en valor del Hotel Boulevard Atlántico se encontraba en manos de especialista en empresas digitales y capitales de riesgo y de un arquitecto que no acreditaba conocimientos adecuados en relación con la preservación del patrimonio (Grigera, 2016).

El proyecto fue presentado también en la Biblioteca de la ciudad de Miramar, en conjunto con el área de Turismo y Cultura del municipio ante organizaciones intermedias, el Colegio de Arquitectos y Martilleros, donde se confirmaba que el proyecto avanzaba con todo el apoyo gubernamental, buscando sus creadores el apoyo de los otros actores sociales de importancia de General Alvarado.

Lo más importante para continuar con la realización del proyecto era contar con una adecuada capacidad económica. Los grandes proyectos insumirían grandes gastos y, aunque nunca se supo sobre la capacidad económica del grupo inversor, era evidente que sería necesario pedir préstamos para realizar los distintos proyectos, en especial el del Hotel. De acuerdo con lo publicado en la página web del grupo Marum, la idea era crear un fideicomiso con el objetivo de establecer un marco legal para la integración del capital cuyos fondos iban a ser utilizados en el proyecto de puesta en valor y reconstrucción del Hotel Boulevard Atlántico. Tal vez, según Grigera, el desenlace de los acontecimientos llevó al grupo inversor, al no contar con financiamiento para la puesta en valor del edificio, a utilizar los fondos del fideicomiso para iniciar las obras y así generar prestigio y publicidad al proyecto de las viviendas y lograr hacerse de fondos para completar la totalidad del proyecto (Grigera, 2016).

Las obras comenzaron en la fachada, lo que otorgaría el prestigio y publicidad necesaria para lograr el negocio inmobiliario, dejando en claro que el anteproyecto ya había sido presentado a las autoridades el 23 de julio de 2012. El proyecto, según el contrato, sería llevado a cabo en dos partes: la primera comenzaría desde que se inició el fideicomiso hasta los próximos 120 días, en donde se encargarían de tomar las reservas de los interesados en adquirir las unidades funcionales. Mediante el uso de esos fondos se pretendía comercializar y construir el producto (Grigera, 2016).

Por último, se puede decir que, de haberse realizado el proyecto, este hubiera sido un buen negocio para los inversores. Aunque hasta el día de hoy, no se sabe si lograron que se reservara alguna unidad, pero al caer el proyecto a fines de noviembre de 2013, el mismo pasó a quedar en el olvido con el resto de los proyectos, que ya se encontraban en el triste historial del Hotel (Grigera, 2016).

Como se mencionó antes, la mejor forma para el grupo Marum de dar credibilidad a su proyecto era mencionar, en el proyecto de puesta en valor del Hotel Boulevard Atlántico, la participación de personalidades. Los inversores ofrecieron al estudio de arquitectos Clorindo Testa el proyecto del Museo EVAA, el cual en su página web presentaba imágenes del proyecto que confundían con sus

montañas, fachadas vidriadas y diseño futurista, dejando asociar esa imagen de fantasía como si la hubiese realizado ese prestigioso arquitecto.

Todos los hechos desacertados por el grupo inversor tal vez solo intentaban dar prestigio al proyecto, sin importar en lo más mínimo las formas. Dejando claro la poca importancia y grandes errores con los que se hablaba de la historia del Hotel en su página web, pero un proyecto de esta magnitud debería generar grandes ganancias, así como medios para sus fines al prestigio de este maravilloso edificio. No solo las autoridades municipales habían creído en el grupo inversor, sino también los directivos del Banco Provincia, con quienes se reunió el grupo Marum para establecer un trabajo de forma conjunta que le permitiera obtener el financiamiento de las obras tanto del Museo como del Hotel (Grigera, 2016).

A partir del material gráfico que presentaban, se vendió la idea de llevar adelante la puesta en valor del Hotel, sin nadie dentro del municipio que se tomara el trabajo de constatar, entre varias cosas, el recorte que se pretendía realizar en el edificio o los graves errores en los planos, que hablaría muy mal de los proyectistas si el error involuntario estuvo en olvidar una de las siete ventanas laterales del Boulevard.

El proyecto avanzó rápidamente y el grupo Marum mostraba sus avances a las autoridades municipales y provinciales. Las publicaciones en diarios y revistas fueron de gran importancia; prueba de esto son las notas que aparecen en el diario La Capital de Mar del Plata, el Semanario el Planeta de Miramar y en el suplemento de Turismo en el diario La Nación, sumado los espacios digitales relacionados con Mar del Sud. Las repercusiones se hicieron eco hasta después del proyecto en exposición de rubro hotelero como Hotelga 2013.

Durante enero de 2013, el proyecto seguía avanzando, mientras que los problemas legales seguían persistiendo. Los avances mostrados por el grupo eran cada vez menores, pero seguían intentando mantener en la prensa los avances realizados en el proyecto del Hotel, los cuales aparecían diariamente en el diario La Capital de Mar del Plata. Para dar comienzo a las tareas, era necesario presentar la titularidad del dominio; lamentablemente, la justicia en este caso actuó a favor del grupo inversor y le permitió dar inicio a las obras para dar inicio a un pedido de anteproyecto, en la que el municipio declara la carencia de dominio.

En este caso, por un lado se afirmaba la pertenencia del Hotel a un fideicomiso que pretendía levantar un conjunto de viviendas en el contrafrente del mismo, por lo que se puede inferir la dependencia de las obras del Hotel en relación a la construcción de las viviendas, así como la publicidad de las obras del Hotel era utilizada para poder vender las viviendas. A pesar de esto, los realizadores del proyecto afirmaban que ambas obras eran totalmente independientes. Las obras comenzaron y se iniciaron justo en tiempo de campaña electoral que llevara a la senaduría provincial al entonces intendente del Partido de General Alvarado, Patricio Hogan, quien declaró el 18 de julio en la radio Brisas: “por suerte, ya hace tiempo atrás, un grupo inversor se preocupó y miró el hotel y empezaron a trabajar en recopilar primero lo que tiene que ver con la titularidad del dominio del hotel, que no se sabía a ciencia cierta quien era ese dueño”. “Por otro lado están muy fuertes y muy sólidos los comienzos de las obras de restauración y acondicionamiento del hotel. La primera etapa tiene que ver con la fachada, una fachada de 1981 (error del intendente) así que para el mes de agosto o septiembre van a comenzar con la restauración de la primera etapa de la fachada. La idea es tenerla lista...para antes de las vacaciones”.

En julio de 2013, la Dirección de Obras Públicas, exigió dar cumplimiento a normas, que se respete lo presentado en el plano de consulta de anteproyecto “y que como tal respete el valor arquitectónico y estilístico original”. No solo había un compromiso de realizar las obras sino de comunicar a la Secretaría de Planificación, Ambiente, Obras y Servicios y a la Secretaría de Cultura, si “hubiese algún problema que afecte la integridad y el valor edilicio de este emblemático hotel”. Agregaba el escrito que “teniendo el permiso de obras de estas tareas NO habilitante para dar comienzo a tareas de obras de MODIFICACION, expresadas en el plano de consulta de anteproyecto, como así también de vegetación (palmeras existentes)”. También se agregaba la necesidad de realizar un estudio de color para elegir el tratamiento de la fachada. (Grigera, 2016)

Por lo que se puede ver, entre las tareas mencionadas nunca se habló de la probabilidad de reemplazar los revoques existentes, pero sí mencionan la restauración y puesta en valor de elementos sin siquiera mencionar en qué estado se encuentran. Además, en el escrito de las tareas, se aclara que todo elemento de valor que tenga que ser removido del edificio al momento de la restauración, será restaurado o replicado preservando su valor histórico como lo estipula la ordenanza 307/00. Se agrega que ante cualquier falla o problema, se paralizará la obra y se comunicara de forma inmediata al municipio. Trasladando así al municipio de General Alvarado, los costos y responsabilidades de determinar las causas de cualquier problema que se genere, como las acciones a llevar a cabo para solucionarlo.

De esta manera, queda claro que el municipio de General Alvarado otorgó un permiso provisorio de obras para la realización de la fachada del Hotel, pese a no tener certezas sobre su dominio por parte del fideicomiso y el inexistente registro de ello. Este permiso incluía solo el alcance de las obras que se podían realizar, pero nunca menciona nada acerca del salón principal, molduras y cornisas que se vieron gravemente alteradas tiempo después, por lo cual se piensa que debe haber existido un nuevo permiso o todas esas tareas fueron realizadas de forma ilegal.

Para ese entonces, las promesas de inauguración ya estaban hechas para la temporada del año 2014 y debían cumplirlas de cualquier forma, ya que no solo estaba su palabra sino la del municipio de General Alvarado también. La fecha de inauguración fue un hecho el 13 de julio de 2013, cuando se realizó una reunión entre el grupo inversor y la entonces Secretaría de Turismo de la provincia de Buenos Aires, en donde mostraron un avance del proyecto, estando el municipio representado por la Secretaria de Turismo y Cultura de General Alvarado, quien fue la cara visible del gobierno municipal en las diferentes reuniones que se realizaron para llevar adelante el proyecto. (Grigera, 2016)

Los avances de las obras iban a ser fuertemente promocionados en la prensa así como en las redes sociales, el proyecto comenzaba a tomar forma aunque nadie esperaba su desenlace. El trabajo que se realizó en la primera etapa se encontraba en la parte central de la fachada principal del Hotel, en especial en su frente superior.

Los primeros trabajos se realizaron de forma correcta, queda claro que las personas intervinientes en ese momento tenían conocimientos sobre lo que estaba haciendo, en especial en las tareas del frente superior, ya que las molduras fueron reparadas con acierto al igual que mantuvieron las molduras originales de las columnas. Sin embargo, cometieron algunos errores como lo fue en la colocación de

los diez balaustres en la galería en vez de los once originales, consecuencia de la falta de estudio previo sobre la historia del Hotel.

A medida que las obras avanzaban, se realizaba el picado de los revoques de todo el sector izquierdo de la fachada demostrando el poco respeto por los originales, así como lo fue la nueva factura de las cornisas y la demolición de las molduras ubicadas en sus cargas que dejaba entrever la futura colocación de piezas pre moldeadas descartando las molduras que proyectaron sus hacedores originales. Lo que deja en claro, la falta de dirección de la obra, la cual debía ser realizada por los responsables arquitectónicos del proyecto, del estudio previo de las patologías de la fachada del Hotel, y de la manera de encarar un proyecto de intervención, lo que llevó a la realización de enormes desaciertos que fueron creciendo a medida que avanzaban las actividades (Grigera, 2016).

Por último, la caída del grupo inversor se dio a finales del año 2013, después de una reunión con el presidente provisional de la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos, en donde se llegaba a la conclusión que la mejor solución para el Hotel Boulevard Atlántico era ser reconocido como Monumento Histórico Provincial. En ese momento se hizo también evidente que las imágenes utilizadas por el grupo Marum en su sitio web fueron tomadas de otros sitios y pertenecían a proyectos extranjeros (Grigera, 2016). La Asociación de Amigos de Mar del Sud realizó una denuncia ante la Defensoría del Pueblo de la provincia de Buenos Aires.

Es así como en el mes de diciembre de 2013 el Hotel Boulevard Atlántico volvió a estar abandonado como antes, ya que el grupo responsable de su preservación no supo valorar el valor del edificio que tenían adelante. Meses más tarde, a principios de febrero del 2014, la empresa de reciclajes publicó un comunicado en el diario "La Capital" de Mar del Plata, donde se decía que el proyecto del Hotel Boulevard Atlántico de Mar del Sud se encontraba en peligro como consecuencia del accionar de personas de altos cargos e inmobiliarias de la zona. Dicho comunicado, sumado a la caída del grupo Marum y a los reiterados problemas legales del Hotel que continuaban sin solución alguna, así como también la actual herencia vacante, generaron de alguna manera interés en un nuevo inversor. Al mismo tiempo que apareció este desconocido inversor, el municipio intentaba poner nuevamente orden en cuanto a la continuidad del proyecto del Hotel.

Un mes más tarde, la Secretaría de Cultura de General Alvarado, anunciaba que este nuevo proyecto sería algo beneficioso para el pueblo de Mar del Sud, al cual se le daría un Hotel distinto a cualquiera de los que ya se encontraban en la zona. Según el arquitecto Pablo Grigera, se cree que nunca existió un nuevo proyecto, sino que era toda una estrategia por parte del municipio para ocultar de alguna manera el desafortunado accionar del grupo Marum. A principios de junio de 2014, el proyecto de puesta en valor del Boulevard Atlántico fue suspendido por el municipio, aunque no se supo la verdadera razón de la decisión.

En esos momentos, las obras ya habían llegado a su interior sin haber terminado siquiera con la pintura en la parte exterior. En el comedor principal se habían construido los pisos de madera, que dejaron al descubierto el sótano por primera vez en años. Esa situación no tenía sentido, pero como el proyecto era todavía desconocido, tampoco se podía saber cuál era el motivo de la restauración de los pisos. Lo que se puede suponer, es que las obras fueron paradas por el municipio porque iba a ser necesaria la

presentación de los planos que abalaran la demolición, restauración entre otras cosas, pero los mismos no existían.

A principios del mes de enero de 2015, las obras seguían su rumbo, y es en ese entonces donde la empresa de reciclajes decidió reemplazar el techo de Hotel por chapas, ya que la pizarra, según ellos, no se conseguían las originales y el precio era del doble de la chapa. Sin embargo, a fines abril y principio de mayo las obras iban cada vez más lentas, y sus responsables, en este caso la empresa de reciclajes, mencionaban que el Hotel no iba quedar de ninguna manera sin terminar y que muchas de sus obras ya estaban casi finalizadas por completo (Grigera, 2016). A principios del mes mayo, los responsables de las obras continuaron con las distintas actividades mientras seguían incumpliendo con las normas de preservar el patrimonio lo más enteramente posible e incumpliendo todo tipo de normas, hasta la última que fue impuesta por la defensoría del pueblo, donde se pedía que se siguiera los consejos de una especialista en el tema.

A mediados del mes de junio, la empresa de reciclajes tomó la decisión repentina de cerrar su página web, donde se subían fotos de las obras del Hotel, que eran una gran fuente de información que dejaba entrever cada uno de los errores cometidos principalmente en la fachada del edificio. Sin embargo, las obras continuaron hasta poco después de noviembre del 2015, y recién a comienzos del año 2016 se produjo un inesperado quiebre en la relación entre el municipio y los responsables del proyecto.

Finalmente, si bien para esa época las obras ya habían sido dadas por terminadas, las actividades en el interior del Hotel siguieron teniendo hasta hoy muy poco sentido, ya que nunca se supo con certeza quién o quiénes eran sus responsables en verdad y mucho menos qué tipo proyecto querían llevar adelante en el edificio. En el año 2018, según el Colegio de Arquitectos, el Hotel tenía en riesgo la estabilidad de toda su construcción, situación que ya era crítica desde hacía más de seis años, todo producto de varias demoliciones, saqueos, entre otras cosas, que generaron una gran pérdida de su valor patrimonial (Rapetti, 2020). Actualmente, según Liliana Olivieri, se puede observar al Hotel Boulevard Atlántico, con sus balcones externos pintados, los pisos interiores ya arreglados al igual que los techos de la planta baja, aunque todavía preocupa, no solo por su parte superior que está en malas condiciones, sino también por la pérdida cada vez mayor de su valor patrimonial, que se produce día a día, debido a la poca importancia que se le dio desde un comienzo a su arquitectura original (Rapetti, 2020).



Fig. 23. Proyecto del Grupo Marum Tigrá. Fuente: Dra. Mónica Aramendi

En el momento que se estaba dando conclusión a la elaboración de esta tesis, fue inaugurada, el 23 de septiembre de 2023, la planta baja del hotel, con el anuncio de que se abriría, en unas semanas más, un restaurante y una cafetería y que, en la planta alta, se prevé la habilitación de un salón para eventos. En una nota aparecida en el diario “La Nación” ese día, afirmaba que “más de una decena de obreros aceleraban esta semana los pasos para finalizar con todas las tareas pendientes para dejar en condiciones el vestíbulo de acceso y el ala de planta baja que da hacia el mar, donde en poco tiempo se podrán disfrutar desde desayunos a cenas, al igual que en el jardín que acompaña la fachada” (La Nación, 2023). En la misma nota, la Secretaria de Turismo de General Alvarado afirmaba que “más allá de la actividad que tiene Mar del Sud en temporada, será una oportunidad para tener turismo durante el resto del año”, dado que el edificio “es un hito, un emblema de esta localidad y creemos que su reapertura le va a dar mucha fuerza y protagonismo al balneario”. La apertura parcial del edificio está anunciada para fines de octubre de 2023.

Esta última información reafirma que, más allá de los años de abandono y del accidentado proceso de intentos de puesta en valor, se reconoce la capacidad del antiguo hotel no solo para albergar usos que puedan satisfacer demandas actuales, sino que se erige en un recurso para fomentar el turismo en la actualidad, lo que será corroborado a través de la información que se incluye en el capítulo siguiente de este trabajo.

### **3.3. Integración del hotel a la oferta turística de la localidad y la región**

De acuerdo con Prats (1997) el patrimonio cultural se puede insertar en la oferta turística de tres maneras: como un atractivo en sí mismo, integrado a circuitos turísticos de temática diversa o bien como un complemento de otras modalidades turísticas. En este caso, nos encontraríamos con la tercera variante, considerando que la motivación principal de quienes visitan Mar del Sud reside en la modalidad de turismo de sol y playa.

Los proyectos de puesta en valor del hotel Boulevard Atlántico reseñados en la sección anterior y, en especial, la apertura parcial anunciada para octubre de 2023, demuestran que el edificio histórico tiene la capacidad de promover nuevas opciones para quienes visitan Mar del Sud, así como atraer a nuevos visitantes interesados en conocer la historia del inmueble y de la localidad, así como el devenir del desarrollo del turismo en la costa bonaerense, fomentando de esta manera la posibilidad de práctica del turismo cultural.

Tal como se ha expresado en el punto 2.3 de esta tesis, la localidad de Mar del Sud cuenta con un limitado acervo de recursos culturales, de los que el más destacado es el Hotel Boulevard Atlántico, a lo que se podría sumar la Casa de los Caracoles y, ya fuera del Pueblo, la Estancia La Eufemia, a la vez que la atraktividad de la localidad está basada en sus recursos naturales, especialmente la playa. Esta situación dificulta la definición de un circuito específico de turismo cultural en la localidad, aunque el hotel, siguiendo una vez más la clasificación de Prats, podría convertirse, a partir de una adecuada promoción, en un componente patrimonial atractivo en sí mismo para generar visitas a Mar del Sud.

En lo que concierne al partido de General Alvarado, son en general también escasos los recursos culturales con que cuenta para la elaboración de un circuito específico. Porto (2020) identifica, en el

rubro edificios y sitios con significados o valores histórico, que el partido cuenta, además de los mencionados en Mar del Sud, con el Museo de la Vida Rural, ubicado en la localidad de Nicanor Otamendi, la Casa de la Historia y la Cultura del Bicentenario, y el Museo Histórico y Paleontológico Municipal Punta Hermengo, ambos en la ciudad cabecera de Miramar, y el Museo y Biblioteca Municipal y Popular de la localidad de Mechongué. La diversidad temática de estos recursos hace que, más allá de su promoción como atractivos complementarios de los naturales, dificulten, asimismo, la conformación de un circuito temático.

En relación con hoteles con valores patrimoniales, los más destacados en la costa bonaerense son el Boulevard Atlántico de Mar del Sud, el Chateau Frontenac de Mar del Plata (cerrado desde fines de la década de 1990, y el Ostende Hotel, en la localidad homónima, todos ellos testimonios de las primeras décadas del siglo XX, a lo que se puede sumar el Hotel Provincial de Mar del Plata y la Unidad Turística de Chapadmalal en su calidad de testimonios de otros períodos y actitudes del siglo XX. En esta categoría de “hoteles en la arena”, expresión con la designa establecimientos ubicados en o próximos a la playa, podría ser la base de un circuito que permitiera conocer las características y soluciones adoptadas en diferentes períodos del siglo XX.

Si se quisiera definir tal circuito desde un punto de vista de presentación de los casos en orden cronológico, la serie sería Mar del Sud, Ostende, Mar del Plata y Chapadmalal. Se trataría de un circuito temático, dirigido en principio a un segmento específico de la demanda interesado en conocer el devenir del turismo en la costa bonaerense y las soluciones adoptadas para cada tipo de hotel. La dificultad que se percibe en este caso es que, por la distancia y la ubicación de cada caso, se trataría de un circuito que debería comenzar en Mar del Sud, dirigirse luego a Ostende y de ahí a Mar del Plata y Chapadmalal. El desplazamiento en vehículo entre las dos primeras localidades implica un viaje de aproximadamente tres horas, con el traslado a Mar del Plata desde Ostende, que lleva aproximadamente otras dos horas.

Tal circunstancia puede ser percibida como una debilidad de la propuesta. A modo de alternativa, se puede considerar que estas localidades están unidas por la Ruta Provincial 11, que tiene como uno de sus extremos a Mar del Sud. Existe un proyecto de, juntamente con la construcción de una doble vía entre Villa Gesell y Mar Chiquita, declarar a la citada vía “Ruta Panorámica” y “Corredor Verde Escénico” (Todo Provincial, 2023). En la promoción de la propuesta se podría hacer referencia específica al desarrollo turístico de la costa atlántica a la vez que desarrollar un folleto informativo centrado en el tema de los hoteles en la arena. Se considera que en cada uno de los edificios y sitios se debería, a la vez, instalar paneles con información que permitan la interpretación de sus valores patrimoniales a la vez que vincularan cada uno de los elementos componentes con el conjunto. De esta manera, además de la contribución del Hotel Boulevard Atlántico al desarrollo del turismo en Mar del Sud, se podría fomentar el interés de visitantes de otras localidades por conocer más acerca de este tipo de establecimientos y visitarlos.

## **CAPÍTULO 4. PERCEPCIÓN DE DIVERSOS ACTORES EN RELACIÓN CON LA PUESTA EN VALOR DEL HOTEL Y SU INCIDENCIA EN LA OFERTA TURÍSTICA**

En el presente capítulo se expondrán las ideas que expresaron distintos referentes del partido de General Alvarado sobre el caso de estudio del hotel Boulevard Atlántico, así como las opiniones provenientes de residentes y no residentes de la localidad de Mar del Sud.

### **4.1 Entrevistas a informantes calificados**

A efectos de conocer el parecer de referentes del Partido de General Alvarado, se realizaron cuatro entrevistas a informantes calificados, quienes fueron informados debidamente de los objetivos de la entrevista en el marco del desarrollo de la tesis y asintieron en ser entrevistados y que sus nombres y filiación fueran mencionados. Las personas entrevistadas son:

- Sr. Tomás Hogan, ex diputado e intendente del partido de General Alvarado, quien presentó un proyecto de ley (D- 2573/09-10-0), para declarar al hotel como Monumento Histórico de Provincial.
- Dra. Mónica Aramendi, co – autora del libro “Mar del Sud – Historias de ayer y de hoy”, que estuvo presente en reuniones inherentes al Hotel Boulevard Atlántico.
- Sr. Carlos Pagliardini, ex director de turismo, cultura y deporte del partido de General Alvarado.
- Sra. Florencia Marianelli, ex secretaria de turismo, cultura y deporte del partido de General Alvarado.

Asimismo, es importante mencionar que fue imposible conseguir respuestas de muchos referentes locales con respecto al hotel, en especial cuando se consultó sobre el proyecto actual, quién es su nuevo dueño o por qué no existe un cartel que dé información sobre la obra y el responsable de la misma. Algo similar ocurrió con las preguntas relacionadas a proyectos anteriores.

A partir de las entrevistas realizadas a los distintos referentes, las cuales se encuentran en la sección de anexos, podemos llegar a la conclusión de que, si bien la puesta en valor del hotel Boulevard Atlántico sería muy beneficiosa tanto para la localidad de Mar del Sud como para el partido de General Alvarado, habría que tener en cuenta otros atractivos del lugar, que fueron tomando gran importancia en el último tiempo.

Un claro ejemplo de esto puede ser lo mencionado en la tercera entrevista por el Sr. Carlos Pagliardini, donde comenta que ya no es el Hotel Boulevard el único atractivo turístico, sino que la gente en la actualidad prioriza algo que Mar del Sud siempre tuvo y tiene que ver con la extensión, calidad y tranquilidad de sus playas, el ambiente familiar y relajado y un hallazgo descubierto por aquellas personas que evitan la multitudinaria concurrencia en algunos centros turísticos.

Mar del Sud cuenta con una gran cantidad de atractivos, muchos de los cuales fueron olvidados, como la estancia de la Niña Eufemia, y la Casa de los Caracoles o Cementerio de Caracoles, muchas veces utilizada en guías turísticas con el objetivo de promocionar la villa balnearia. Además, se hace mención dentro de las entrevistas, al potencial a desarrollar que tiene la zona balnearia con respecto al denominado turismo glamping, un tipo de turismo como se viene mencionando anteriormente mucho más ligado a la naturaleza y que no le quita o modifica ningún tipo de beneficio a los turistas. En

definitiva, la gran mayoría de los entrevistados, no consideran al hotel Boulevard Atlántico como el principal atractivo. Creen que es el turismo relacionado con la naturaleza la principal motivación turística del lugar, incluida la tranquilidad y las extensas playas de la ciudad balnearia.

Sin embargo, en algo que todos entrevistados coincidieron es que la puesta en valor del Hotel sería beneficiosa tanto para Mar del Sud como para el partido de General Alvarado, no solo por el hecho de lograr recuperar un edificio con una imponente arquitectura de época sino también por su valor intangible, es decir las vivencias e historias que son parte de ese hotel, en especial la de sus primeros huéspedes los llamados Pampistas o Gauchos Judíos. En definitiva, la puesta en valor del hotel Boulevard Atlántico es fundamental para el patrimonio cultural, debido que la misma tiene un impacto positivo a nivel educativo, brindando de esa manera un mayor conocimiento a la población sobre cómo poder preservar un patrimonio y así permitir que el mismo se mantenga de generación en generación.

Por último, los entrevistados coinciden en que el impacto de la puesta en valor también es positivo a nivel turístico, principalmente porque hoy en día el patrimonio cultural es considerado como uno de los principales atractivos del turismo. Esto traería aparejado un impacto positivo a nivel económico, dado que, una vez llevada a cabo la puesta en valor, el Boulevard Atlántico volvería a convertirse en uno de los principales atractivos del lugar.

#### **4.2 Encuesta de percepción**

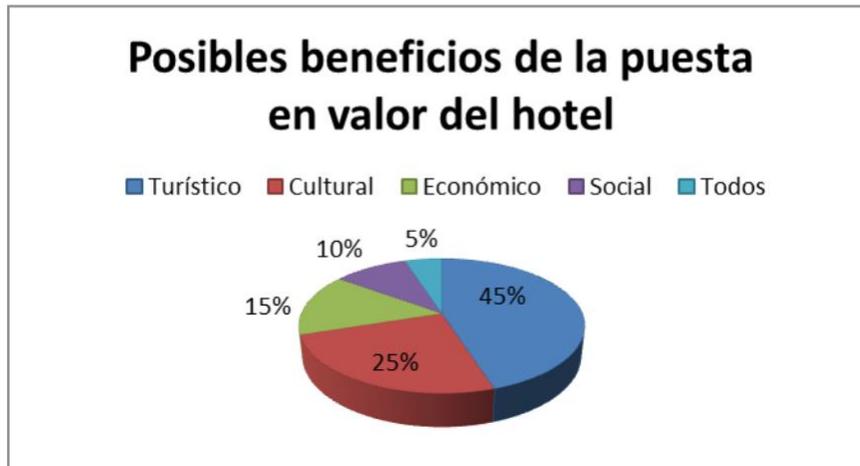
Las encuestas realizadas, en su gran mayoría con preguntas de carácter cerrado, fueron 35 en su totalidad, perteneciendo 10 de ellas a personas residentes de la localidad de Mar del Sud y las 25 restantes a personas no residentes. Las personas encuestadas se encuentran en un rango de 40 a 70 años de edad. Se consideró encuestar a personas de estas edades, porque se cree que son las que podrían llegar a tener más conocimiento sobre el hotel y su historia.

Todos concordaron en que conocen el hotel, así como su historia, aunque, la mayoría de las personas desconoce los proyectos que se intentaron llevar a cabo en el edificio. Y a su vez, de mostraron estar desilusionados por el tiempo que lleva y el poco avance en la reconstrucción del hotel. Por otro lado, lo que más le llama la atención a los encuestados del hotel Boulevard Atlántico es no solo su imponente estructura, la cual es recordada por muchos que tuvieron la oportunidad de verla durante la mejor época del hotel, sino también las distintas leyendas urbanas que se cuentan sobre el mismo.



El 1% de los encuestados, manifestó no estar a favor con la intervención del municipio de General Alvarado respecto a la recuperación del hotel Boulevard Atlántico, a pesar de que fue nombrado por el mismo como Lugar de Interés Histórico y Monumento Histórico Municipal, mientras que los restantes encuestados sí consideran que la intervención del municipio en las actividades de recuperación del edificio siempre debió de ser obligatoria.

Con respecto al uso que se le podría dar al Hotel en un futuro, además de considerarlo como lugar de hospedaje, todas las personas aportaron diferentes ideas, entre ellas propusieron la transformación en un museo, o como salón de conferencias, de eventos sociales, como restaurant, biblioteca, entre otros. Al mismo tiempo, todos manifiestan que la reconstrucción del Boulevard Atlántico sería beneficiosa no solo para la localidad de Mar del Sud sino también para el Partido de General Alvarado.



A partir de las encuestas realizadas, podemos llegar a la conclusión de que, si bien la puesta en valor del hotel sería beneficiosa para la localidad de Mar del Sud y el partido de General Alvarado, principalmente a nivel cultural y turístico, muchos de los encuestados se muestran incrédulos ante la finalización de dicho proyecto.

Estas opiniones surgen debido a los continuos fracasos de remodelación que viene sufriendo el Hotel Boulevard Atlántico con el correr de los años, además de la poca información que se tiene hoy en día sobre su situación.

## CONCLUSIONES

A lo largo de este trabajo, se transitó desde conceptos teóricos referidos al patrimonio cultural y su relación con el desarrollo del turismo hasta la importancia histórica y cultural del Hotel Boulevard Atlántico, tanto para la localidad de Mar del Sud como para el partido de General Alvarado y las acciones llevadas a cabo para su puesta en valor.

A partir de los aportes teóricos de diferentes autores, se constata que la intervención de rescate y puesta en valor de edificios, áreas y centros de valor patrimonial permite recuperar no solo a referentes de la identidad cultural sino también la dinámica económica, lo que incluye al turismo, aspectos que deberían ser tenidos en cuenta por las autoridades competentes en todo proceso de patrimonialización.

El Hotel Boulevard Atlántico es un bien heredado de generaciones pasadas que forma parte del patrimonio histórico municipal y de la memoria y la identidad cultural de la localidad de Mar del Sud. Es sin duda un edificio histórico con valor arquitectónico, uno de los casos particulares de edificios patrimoniales en áreas balnearias que suman antiguas casonas, cascos de estancias y ruinas, por lo que sería importante su preservación, conservación y valorización. Se lo debe conservar por su gran valor patrimonial y por su capacidad para promover el desarrollo de nuevas actividades, acciones que no serían en vano si se consideran los usos futuros y posibles del edificio.

En sus orígenes, el hotel cumplió funciones de pieza clave del centro urbano, reuniendo actividades políticas, comerciales y culturales. Luego pasó por el proceso de deterioro que lleva a la necesidad de su rescate mientras que, paralelamente, la villa balnearia ha experimentado el nacimiento de nuevas atracciones durante las últimas décadas. En algún momento, fue ocupado marginalmente y la consecuencia fue la estigmatización del lugar catalogándolo como espacio desagradable e inseguro; también decayó su utilidad como hotel al no ofrecer a sus huéspedes la comodidad correspondiente.

Un desafío sería recuperarlo totalmente y reconvertirlo en un espacio que funcione a lo largo de todo el año, lo que atraerá no solo al turismo, sino que también favorecería la situación inmobiliaria, ya que los predios incrementarían su valor y se construirían lugares de esparcimiento de todo tipo. Esto también evitaría que las familias de menor ingreso o sus residentes carecieran de salidas laborales. Se le debería dar valor al hotel en lo patrimonial, cultural y arquitectónico, recuperándolo así para la sociedad que lo valora como parte de su historia.

De acuerdo con lo constatado en el marco teórico, gestionar al patrimonio va más allá de la restauración arquitectónica, sino que se deben recuperar sus valores históricos y culturales. Para esto, sería importante encontrar mecanismos de financiamiento, con aportes privados y estatales. En relación con los casos de otros hoteles con valores históricos y patrimoniales mencionados, se puede arribar a algunas conclusiones referidas a posibilidades de intervención, Una sería la intervención directa del municipio, como ocurrió en el caso del hotel Edén en La Falda, y, mediante una buena y apropiada gestión, realizar los trabajos necesarios con la ayuda de personal capacitado en el tema para logra la restauración y conservación del edificio. Otra alternativa podría ser algo parecido al caso del hotel Llao Llao, es decir ofrecer el Boulevard Atlántico a empresas profesionales en conservación y restauración. El objetivo sería realizar mejoras, manteniendo su esencia y, lo más importante, sin realizar

remodelaciones que puedan tener un impacto negativo en los valores del edificio, las cuales no debieron haberse permitido nunca, ya que el hotel Boulevard Atlántico es considerado no solo como Lugar de Interés Histórico sino también Monumento Histórico Municipal. Por último, se podría optar por dejar una mínima parte del hotel en el estado en que encuentra actualmente y utilizarla para realizar visitas turísticas, contando las diversas historias, mitos y leyendas relacionadas con el edificio.

La investigación acerca de los intentos de recuperación ha permitido constatar la dificultad de la empresa, en especial cuando los promotores no ponen en foco en la preservación patrimonial sino, en especial, en la obtención de rédito económico, lo cual se complementa con la insuficiencia de instrumentos o acciones por parte de los organismos públicos encargados de velar por la preservación patrimonial. Luego del largo y frustrado proceso de recuperación, descrito en el capítulo correspondiente, las últimas acciones encaradas, que prevén la apertura parcial del edificio para fines de octubre de 2023, permiten augurar que se abra una nueva etapa que conduzca a su recuperación definitiva y a la inserción del antiguo hotel en la oferta turística de Mar del Sud.

Respecto al papel que el hotel podría jugar en la oferta turística de la localidad, los entrevistados hicieron hincapié en que, al menos en sus condiciones actuales, el edificio no constituye un atractivo principal de la localidad, sino que son más bien los recursos naturales que actúan en calidad de atractores de los visitantes. Admitieron, sin embargo, que su recuperación y puesta en valor puede contribuir a aumentar la atraktividad de Mar del Sud, no solo por el valor histórico y arquitectónico del edificio sino también por los componentes patrimoniales intangibles ligados al bien.

Los resultados del muestreo realizado entre residentes y visitantes permiten asimismo extraer algunas conclusiones, dado que se constata, por un lado, el conocimiento acerca de la existencia del hotel, pero, a la vez, se desconocen las iniciativas llevadas a cabo para su recuperación. Solo un porcentaje mínimo de los encuestados manifestó no estar de acuerdo con la recuperación, aunque sí se verifica la desconfianza hacia el proceso para llevarla a cabo. Todo esto se puede explicar a partir de una falta o insuficiencia de información por parte de las autoridades competentes, lo que implica, además, una falta de participación de la comunidad local en los procesos de valoración y gestión del patrimonio cultural. Resulta interesante, además, constatar que, en lo que concierne a posibles usos del edificio, prácticamente no se menciona la posibilidad de continuar con su uso original, sino más bien que predominan las propuestas de usos culturales, como museo o salas de reuniones, acompañados con servicios, tales como restaurante.

En el plan de tesis se sugería, a modo de hipótesis, que la puesta en valor del hotel Boulevard Atlántico puede contribuir a enriquecer la cultura y al desarrollo turístico, tanto de la localidad de Mar del Sud como del partido de General Alvarado. El recorrido realizado a lo largo de este trabajo demostró que el hotel es una pieza clave del patrimonio histórico y arquitectónico del partido, aunque no es completamente valorado en su dimensión cultural y en su capacidad para la atracción de visitantes. Se estima, por lo tanto, que hay una capacidad potencial que no ha sido lo suficientemente aprovechada hasta el momento, aunque los trabajos recientes que conducen a su inminente apertura parcial pueden generar un giro paulatino en la situación. Esto abre nuevos interrogantes, que podrían, a la vez, dar lugar a nuevos proyectos de investigación, relacionados al papel futuro del hotel, ya en uso, puede tener efectivamente sobre el desarrollo del turismo y la captación de visitantes.

La atraktividad de Mar del Sur, en tanto destino turístico, se basa en sus recursos naturales, pero queda claro que el Hotel Boulevard Atlántico se erige como un componente patrimonial primordial, que independientemente de las dificultades señaladas en relación con su posible integración a un circuito cultural, tanto en la localidad como en el partido de General Alvarado y en el conjunto de la costa atlántica bonaerense, puede, en sí mismo, convertirse no solo en una opción complementaria al turismo de sol y playa, sino también a un relato acerca del devenir del turismo en la provincia. Esto implicaría, tal como se señala en la sección 3.2 de este trabajo, acciones de promoción, difusión y de provisión de medios e instrumentos de interpretación patrimonial que redundarían, sin duda, en una diversificación de la experiencia de los visitantes.

## BIBLIOGRAFÍA

- Albertoni, C. (2014). Edén, un hotel todo incluido...para fantasmas. *OHLALÁ!*  
<https://www.somosohlala.com/revista/historico/eden-un-hotel-todo-incluido-para-fantasmas-nid21122014#>
- Aramendi, M. y Aramendi, O. (2008). *Mar del Sud: Historias y Vivencias* (3.<sup>a</sup> ed.). Mar del Plata: Ed. Martin.
- Barrios García, J. E. (2021). La construcción simbólica del turismo en San Carlos de Bariloche desde 1902 a 1945. *Kampala, Revista de Investigación*, 20, 7-29. [La construcción simbólica del turismo en San Carlos de Bariloche desde 1902 a 1945 \(conicet.gov.ar\)](http://conicet.gov.ar)
- Benseny, G. B. (2011). La zona costera como escenario turístico. Transformaciones territoriales en la costa atlántica bonaerense. Villa Gesell. Universidad Nacional del Sur, Tesis de Doctorado en Geografía. [La zona costera como escenario turístico.pdf](#)
- Bustillo, M. (2022). Ostende, un paseo costero por su historia urbana y sus obras fundacionales. Proyectos de intervención para su recuperación y puesta en valor. Tesis de Maestría en Conservación, Restauración e Intervención del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, FAU-UNLP. [Documento completo.pdf-PDFA.pdf \(unlp.edu.ar\)](#)
- Capanegra, A. (2010). El desarrollo turístico como estrategia política del estado: de la política en turismo a la política turística. Argentina 1900-1975. *Aportes y Transferencias*, Año 14, Volumen 1, 23-42. [El desarrollo turístico como estrategia política d.pdf](#)
- Capelli, D. (29 de febrero de 2013). Montevideo recupera uno de sus íconos. *El Mundo*. <https://www.elmundo.es/america/2013/01/29/noticias/1359483469.html>
- Conti, A. y Cravero Igarza, S. (2010). Patrimonio comunidad local y turismo: la necesidad de la planificación para el desarrollo turístico. *Notas de turismo y economía*, Vol. 1, N° 1, 8-39. [Patrimonio, comunidad local y turismo \(unlp.edu.ar\)](#)
- Conti, A. (2021). Vías circulatorias y espacios turísticos en la construcción del territorio bonaerense. Jornadas de Historia Turística "Valoración de Corredores Turísticos de la Provincia de Buenos Aires", FCE-UNLP, 2 y 3 de diciembre de 2021. Inédito.
- De León, D. (2013). Historia de un renacimiento. *Revista Hábitat*. <https://regional.ladevi.info/arquitectura/historia-un-renacimiento-n8754>
- González Bracco, M. y Pérez Leloutre, S. (2020). Distinción, descanso y confort: los grandes hoteles como avanzada de la Argentina turística (1886-1914). *Claves. Revista de Historia*. Volumen 6, número 10. Universidad de la República, Uruguay.
- Grigera, P. (2016). Las Des – Ordenanzas del Hotel Boulevard Atlántico de Mar del Sud. (Documento pdf, inédito).

- Grigera, P. (2016). La tragedia del Hotel Boulevard Atlántico de Mar del Sud. Crónica de una destrucción premeditada. Premio SCA – CPAU.
- Gutiérrez, R. (1991). *Patrimonio arquitectónico y urbano de San Carlos de Bariloche*. Buenos Aires: CNMMLH.
- ICOMOS (1964). Carta internacional sobre la conservación y restauración de monumentos y sitios. Carta de Venecia. [Microsoft Word - Span. Carta de Venecia.doc \(icomos.org\)](#)
- ICOMOS (1999). Carta internacional sobre turismo cultural. La gestión del turismo en los sitios con patrimonio significativo. [INTERNATIONAL CULTURAL TOURISM CHARTER.pdf \(icomos.org\)](#)
- Liebermann, J. (1959). *Tierra Soñada*. Buenos Aires: Ed. Luis Lasserre y Cía.
- Lolich, L. (2003). La desafiante obra de Alejandro Bustillo. En *Hotel Llao Llao a través del tiempo*. Bariloche: Museo de la Patagonia, 9-24
- Olate, C. (2018). La historia del emblema de Bariloche: el hotel Llao Llao. ANB. Recuperado de <https://www.anbariloche.com.ar/noticias/2018/08/04/65281-la-historia-del-emblema-de-bariloche-el-hotel-llao-llao>
- OMT (1998). *Introducción al turismo*. Madrid: OMT.
- Padilla, N. A. y Benseny, G. B. (2017). Valorización de la hotelería argentina de fines del siglo XIX. El caso del Hotel Boulevard Atlántico. *FACES*, 2017, Año 23, número 49.
- Palavecino, D. (23 de septiembre de 2023). El hotel Boulevard Atlantic, de Mar del Sud, estrena su nueva cafetería y restaurante después de permanecer cerrado por décadas. *La Nación*. [El imponente hotel que estuvo abandonado y vuelve a abrir en una pequeña localidad balnearia - LA NACION](#)
- Pastoriza, E. (2008). Estado, gremios y hoteles. Mar del Plata y el peronismo. *Estudios Sociales*, número 34, primer semestre de 2008. [az2186.pdf \(mecon.gob.ar\)](#)
- Pastoriza, E. (2008). El turismo social en la Argentina durante el primer peronismo. Mar del Plata, la conquista de las vacaciones y los nuevos rituales obreros, 1943-1955. *Nuevo Mundo Nuevos* [En ligne], Débats, mis en ligne le 16 juin 2008. [El turismo social en la Argentina durante el primer peronismo. Mar del Plata, la conquista de las vacaciones y los nuevos rituales obreros, 1943-1955. \(openedition.org\)](#)
- Pastoriza, E. (2011). *La conquista de las vacaciones. Breve historia del turismo en la Argentina*. Buenos Aires: Edhasa.
- Pegoraro, V. (2020). Mar del Plata: el primer boom de la propiedad horizontal, 1948-1960 Mar del Plata: el primer boom de la propiedad horizontal, 1948-1960. *Estudios del Hábitat* 18 (1): 081. [\(4\) \(PDF\) Mar del Plata: el primer boom de la propiedad horizontal, 1948-1960 \(researchgate.net\)](#)

- Piglia, M. (2019). *Autos, rutas y turismo: El Automóvil Club Argentino y el estado*. Buenos Aires, Siglo XXI Editores.
- Pinassi, A. y Comparato, G. (2021). Dilemas contemporáneos en torno a la construcción patrimonial y turística. El caso de dos localidades contrastantes en la provincia de Buenos Aires (Argentina). *Revista Iberoamericana de Turismo- RITUR*, Vol. 11, n. 1, 5-35. <http://www.seer.ufal.br/index.php/ritur>
- Porto, N., Garcia, C., Petrolli, M. F., Renzella, L. Belén, Romero, A. (2020). *Inventario de recursos turísticos de la Provincia de Buenos Aires*. La Plata: Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Ciencias Económicas. [Documento completo.pdf-PDFA.pdf \(unlp.edu.ar\)](#)
- Prats, L. (1997). *Antropología y patrimonio*. Barcelona: Ariel.
- Prats L. (1998). El concepto de Patrimonio Cultural. *Política y Sociedad* 27, 63-76. [El concepto de patrimonio cultural - Dialnet \(unirioja.es\)](#)
- Rapetti, A. (2020). Boulevard Atlántico, el viejo hotel que se resiste a morir en Mar del Sur. *La Nación*. <https://www.lanacion.com.ar/turismo/boulevard-atlantico-viejo-hotel-se-resiste-morir-nid2401581/>
- Roche, A. C. (26 de agosto de 2020). Un naufragio, un hotel de madera y el nacimiento de Monte Hermoso. *El Tiempo*, [Un naufragio, un hotel de madera y el nacimiento de Monte Hermoso \(diarioeltiempo.com.ar\)](#)
- Schallman, L. (1971). *Historia de los "Pampistas"*. Buenos Aires: Congreso Judío Latinoamericano.
- Schávelzon, D y Grigera, P. (2016). El Hotel Fantasma de Mar del Sud, datos de un rescate arqueológico. Documento pdf.
- Sebreli, J. J. (1970). *Mar del Plata, el ocio represivo*. Buenos Aires: Ed. Tiempo Contemporáneo.
- Todo Provincial* (4 de diciembre de 2023). Comienza la obra de la Autovía de la Ruta 11: cómo será este "Corredor Verde Escénico". [Comienza la obra de la Autovía de la Ruta 11: cómo será este "Corredor Verde Escénico" \(todoprovincial.com\)](#)
- UNESCO (1972). Convención relativa a la protección del patrimonio mundial cultural y natural. [Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural \(unesco.org\)](#)
- UNESCO (2003). Convención relativa a la salvaguardia del patrimonio cultural inmaterial de la humanidad. [El texto de la Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial - patrimonio inmaterial - Sector de Cultura - UNESCO](#)
- Velasco, M. (2009). Gestión Turística para el Patrimonio Cultural: enfoques para un desarrollo sostenible del turismo cultural. *Cuadernos de Turismo*, Vol. 3, 237-253. [\(4\) \(PDF\) Gestión turística del patrimonio cultural: enfoques para un desarrollo sostenible del turismo cultural \(researchgate.net\)](#)

**Sitios Web:**

Comisión Nacional de Monumentos, de Lugares y de Bienes Históricos. Bienes declarados [Bienes Declarados | Argentina.gob.ar](#)

Córdoba Turismo

<https://www.cordobaturismo.gov.ar/experiencia/museo-hotel-eden-un-clasico-de-la-falda/>

Mar del Sud Turismo

[Mar del Sud Turismo – Un lugar para amantes de la naturaleza](#)

Museo de Miramar.

<http://www.museodemiramar.com.ar/museodemiramar/historia/historia01.htm>

<http://www.museodemiramar.com.ar/museodemiramar/historia/historia02.htm>

Todo Provincial

<https://www.todoprovincial.com>

Turismo Córdoba

<https://www.turismocordoba.com.ar/lafalda>

## **Anexos**

Transcripción de las entrevistas realizadas.

**Anexo 1.** Primera entrevista: realizada a la Dra. Mónica Aramendi, co-autora junto a su padre Osvaldo Aramendi del libro “Mar del Sud – Historias de ayer y de hoy”, auspiciado y declarado de Interés Cultural por la Secretaría de Cultura de la Presidencia de la Nación. Resolución N° 7445, 8 de octubre 8 de 2013.

### **¿Por qué todos los proyectos propuestos con la intención de revalorizar el Hotel Boulevard Atlántico han fracasado?**

A mi entender cada proyecto no pudo ser concretado por uno o varios motivos, especialmente considero uno como fundamental. El estado de profundo deterioro en que el edificio se encontraba cuando los proyectos se propusieron -los que he conocido- y la inversión hubiera tenido que ser de un costo altísimo. Sumado a ello que tamaña inversión se debía realizar en un paraje con escasos habitantes estables y el movimiento que atraería público y turismo se reduciría a dos meses anuales.

### **¿Hay problemas legales relacionados con el Hotel Boulevard Atlántico que imposibilitan todo tipo de proyectos? ¿Cuáles serían?**

Lo desconozco. Sé que el estado dominial del Hotel desde sus orígenes fue una empresa privada. Sin embargo, existen sucesivos boletos, escrituras sin la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. Estos hechos hicieron que se presentara una solicitud de Herencia Vacante que, según tengo entendido, aún no se ha resuelto. Quizás haya sido o sea ese el motivo u otro de los motivos acerca de los cuales me preguntaste anteriormente.

### **¿Cómo se llega a un acuerdo con el Grupo Marum? ¿Fue solo por decisión del propietario o hubo injerencia municipal?**

El acuerdo con el Grupo Marum se llega a través de un fideicomiso suscripto entre el mismo y el Sr Eduardo Gamba. Las condiciones y cláusulas que sólo obligaban, condicionaban a ambas partes privadas. En ninguna parte del convenio figura la injerencia Municipal. Habiendo concurrido a reuniones con ambas partes y representantes de la Municipalidad de General Alvarado, las mismas eran para poner en conocimiento de la empresa que se pretendió realizar. Hecho éste que interesaba al gobierno Municipal. Pero, por lo que yo siempre supe, no había injerencia pública en el mismo. Salvo el apoyo o beneplácito a dicha propuesta de emprendimiento.

### **¿En que se hubiera beneficiado el Partido de General Alvarado, si el proyecto liderado por el grupo Marum Tigra, se lograba llevar a cabo?**

Independientemente de la opinión que vertí respecto al fracaso de los proyectos en general. De haber habido algún inversionista que hubiera podido llevarlo a cabo (público o privado según las circunstancias dominiales y considerando que no existiera cuestión legal que lo impidiera), el beneficio para Mar del Sud y todo General Alvarado hubiera sido muy importante. Como relevante destaco

recuperar un edificio que, más allá de la importancia arquitectónica de la época, el valor más importante es no tangible: el hito histórico para nuestra patria de haber sido refugio temporario de los llamados “Pampistas” quienes llegaron a Argentina en diciembre de 1891 viniendo desde Constantinopla (a la que no podía regresar nunca más en su vida) y tenían como destino las colonias de Entre Ríos. Por motivos referentes a la falta de escrituración de dichas tierras debían aguardar y se les informa de la existencia del Hotel que aún no se había habilitado y fue refugio temporario, en tres meses de 1982, de aquellos que hoy conocemos como nuestros “gauchos Judíos” Colonización agrícola de la Patria.

Si dicho proyecto se hubiese llevado a cabo, y dado que se tenía previsto (en los bocetos) la construcción de un anexo histórico cultural hubiera sido el motor turístico de los descendientes de dichos Judíos rusos. Lo demuestra el hecho de la reciente visita a Mar del Sud de los mismos con motivo de cumplirse 130 años de aquel hecho histórico. Pero ninguno pudo acceder al solar cerrado.

También, con debida difusión de su importancia histórica, hubiera sido un atractivo turístico importante. Sumado al hecho de lo que a muchos amantes de Mar del Sud que han trabajado, veraneado en el mismo, bien encarado hubieran tenido la oferta turística ya que la Localidad de Mar del Sud es frecuentada por verdaderos amantes de la misma. Por otra parte, se podría contar con un museo referente a la historia de la localidad (y quizás para todo el Distrito) con la posibilidad de realizar todo tipo de actividades culturales, y la oferta de un hospedaje en un lugar con historia, hubiera resultado algo muy importante. Turismo cultural todo el año.

### **¿Por qué razón el grupo Marum no logró cumplir con su objetivo planteado respecto al Hotel?**

Por lo que tengo entendido no logró conseguir los inversores necesarios y en el plazo estipulado en el mismo convenio. Razón por la cual el convenio quedó sin efecto.

### **¿Hubo un supuesto fraude por parte del grupo Marum respecto al proyecto que pensaban llevar a cabo?**

Desconozco absolutamente ese hecho. Quien así lo afirme debería hacer públicas las probanzas. Jamás diría algo así sin haber visto y conocido los elementos que lo demostraren.

Sin conocer más que ello si acaso la pregunta alude a alguna manifestación que se realizó respecto a que el Grupo Marum habría presentado bocetos iguales o similares a otros emprendimientos y si acaso es solo ello, creo que hay muchas edificaciones y proyectos arquitectónicos que pueden tomar ideas de otros que han sido efectivos y sean oportunos para su desarrollo, siempre y cuando ello no trasgreda ninguna norma ética o legal respecto a copias o plagios.

### **Posterior al grupo Marum ¿Hubo o hay alguna otra propuesta de interés por el Hotel Boulevard Atlántico?**

Sólo sé que la Empresa de Reciclajes Michenzi empezó con la restauración de la fachada del hotel hasta el fallecimiento de Julián (uno de los hermanos Michenzi). A partir de allí se ve que se están realizando acciones sobre la fachada del Hotel pero no tengo ninguna información de quien o en qué condiciones legales o económicas los realiza (lo mismo ocurría con los Hnos. Michenzi).

Dejo constancia que aquí están mis opiniones y muchas no tienen certezas. Es por ello que ante el desconocimiento formal todo surge como una opinión y no va en demérito de ninguna de las partes citadas en las preguntas y aludidas en las respuestas.

**Anexo 2.** Segunda entrevista: realizada al Señor Tomás Hogan, ex diputado e intendente del partido de General Alvarado. Quien presentó un proyecto de Ley en Cámara de diputados para que se reconozca al Hotel, como Monumento Histórico Provincial.

**¿En qué año se presentó el Proyecto de ley sobre el Hotel Boulevard Atlántico?**

El Proyecto de Ley se presentó en el año 2010.

**¿Cuál era el objetivo principal del Proyecto de ley?**

El objetivo principal fue el de preservar y proteger el patrimonio arquitectónico que significa el Hotel Boulevard Atlántico para Mar del Sud, General Alvarado y la Provincia de Buenos Aires.

**¿Fue aprobado finalmente el Proyecto?**

El Proyecto de Ley pasó a archivo en el año 2011.

**¿Cuál fue la razón que provocó que el Proyecto de Ley quedara sin efecto?**

La razón por la cual no se dio tratamiento fue la no aprobación en la comisión de Asuntos Culturales.

**Si hubiera sido aprobado ¿Se hubiera visto favorecido la localidad de Mar del Sud? ¿Y el partido de General Alvarado?**

Tendría más herramientas para preservar el inmueble en las distintas intervenciones que se le pudiesen realizar.

**¿Qué utilidad piensa que se le podría dar al hotel Boulevard Atlántico en un futuro, en donde ya se encuentre totalmente restaurado?**

Terminada la restauración el fin puede ser turístico como cultural.

**¿Piensa que la restauración del hotel podría influir de alguna manera en la localidad de Mar del Sud? ¿Cómo?**

Seguramente puede influir positivamente con el desarrollo de distintas actividades turísticas y culturales, también como espacio para la construcción del conocimiento histórico de nuestro distrito y la región.

**Anexo 3.** Tercera entrevista: realizada al Sr. Carlos Pagliardini, ex Director de Turismo, Cultura y Deporte del Partido de General Alvarado.

**¿Cómo fue evolucionando la actividad turística en la zona de Mar del Sud desde la época en que el Hotel Boulevard Atlántico se encontraba en funcionamiento hasta la actualidad?**

Primero hay que desmitificar un poco la presencia del hotel como principal atractor turístico de la localidad de Mar del Sud. La misma creación del hotel depende inclusive de cierto tipo de especulación inmobiliaria, confusión en cuanto a la llegada del ferrocarril que era el principal medio de transporte y hay que tomar también en cuenta que cuando uno lo ve desde un punto de vista también histórico, se encuentra con la presencia de un hotel anterior de la familia Otamendi, desarrollado donde es la fundación original de Mar del Sud, que es del Arroyo La Carolina para el lado de Miramar.

En esa zona, Laureano Clavero, que es un preparador de terrenos paleontológicos, historiador e investigador, que estuvo viviendo en Mar del Sud por varios años, encontró junto a Daniel Boh algunos hallazgos de los cimientos de ese antiguo hotel y se encuentra en el museo local, algunas fotografías referidas justamente a ese desplazamiento, eso es previo a la construcción del hotel de Schweitzer, que es el Hotel Boulevard Atlántico, que es la segunda fundación o una fundación diferente de la comunidad que se funda a partir de ese Hotel Boulevard Atlántico como Boulevard Atlántico con el nombre de la comunidad.

Entonces la generación del hotel tiene diferentes complicaciones particularmente desde la puesta en marcha. Se especula con que algunos de los elementos de la construcción del Hotel Boulevard Atlántico, tiene mucho que ver con el antiguo hotel "Mar del Sud" de la familia Otamendi, inclusive hay un trabajo en comparación con las fallebas francesas que tenía el antiguo hotel, que se vuelve a encontrar el mismo tipo de falleba, el mismo modelo de la misma procedencia en el Boulevard Atlántico.

El hotel sirvió como elemento convocador en su momento, cuando la hotelería que generaba la batería de servicio necesaria como para que la gente pudiera venir a un lugar que prácticamente era inhóspito porque más allá de hotel no existía casi nada de lo que es el pueblo y su funcionamiento fue decayendo a lo largo de los años a través de la sucesivas manos que fueron administrándolo de acuerdo a los datos relevados en su momento por la universidad de Cochabamba. En una prospección que se hizo en el mismo hotel, se encontraron más de treinta y un dueños de manera consecutiva desde 1891 en adelante hasta la época de Eduardo Gamba, que fue el último titular y es quien vende la propiedad del hotel a su actual poseedor que es el Señor Domenicone.

Con lo cual la actividad turística del momento que la gente venía al hotel, que era el único punto de atracción en ese momento hasta la actualidad fue variando porque la población también fue variando, los intereses de la misma comunidad turística fue variando y hoy en día se prioriza algo que Mar del Sud tuvo desde sus principios que tiene que ver con una playa tranquila, un ambiente relajado y un hallazgo para aquellos que tratan de evitar la masividad de algunos centros de turismo.

### **¿Cuáles fueron en su momento los medios de difusión más utilizados sobre el Boulevard Atlántico?**

Particularmente, no solamente las publicaciones en los diarios de época sino también guías turísticas, hay algunas que todavía han sobrevivido, y cuentan un poco esta imagen romántica del hotel Boulevard Atlántico, como un emplazamiento único frente al mar.

Convengamos también, que la misma arquitectura del lugar es una mezcla de diferentes arquitecturas, que se fueron utilizando a lo largo del tiempo de la costa atlántica bonaerense.

Particularmente coexisten desde la estructura a diferencia de lo que es el alojamiento con lo que es el frente del hotel; hay dos estilos diferentes y también dos propuestas diferentes, porque la parte de alojamiento es meramente utilitaria, con la idea de que en ese momento se imponía, de que no existía un baño particular para cada habitación, ni tampoco el suministro de agua potable o de otro tipo de servicios a la habitación.

Con lo cual, termina siendo un formato donde todos tienen que recurrir a baños comunes que sería equivalente, a lo que hoy uno conoce como un Hostel. Pero también, proponemos que no se trata de un emprendimiento de lujo sino que se trata de un hotel que por sus características anticipó una posibilidad, que era la llegada del ferrocarril que se fue recortando y difiriendo en el tiempo hasta se hace nula justamente hasta la actualidad.

### **¿La actividad turística se vio afectada de alguna manera con el cierre definitivo del Hotel?**

Bueno esto es la misma condición con la cual se cocina una rana, la rana cuando se sumerge en agua fría y se va calentando el agua de a poco, no se va dando cuenta que está cocinándose hasta que ya es demasiado tarde.

En el caso del hotel, el cierre definitivo fue un proceso que llevo más de veinte años. Para mediados de los ochenta, los que éramos chicos y adolescentes de esa época, de acá de Miramar, solíamos ir a ver cine porque justamente la profesión de Eduardo Gamba, que fue el último poseedor del hotel, era proyectista y contaba con un proyector con el cual alquilando las películas, iba pasándolas en temporada baja, lo que era el invierno, en cines de la provincia de Buenos Aires y en verano pasaba cine justamente en los destinos turísticos. Ahí él, conoce justamente de esa manera el Hotel Boulevard Atlántico.

Pero el cierre, como te decía, fue un proceso paulatino donde principalmente ciertas características del negocio hacía que no pudiera haber reinversiones y la presencia de tantos dueños, tiene que ver también con que se iban cambiando porque los que pensaban que era un gran negocio terminaban abandonándolo y tratándolo de embaucar o meterle el perro al otro.

Eduardo Gamba, durante muchos años lo que hizo fue tener socios que van colaborando, van aportando capital para poder mantener el hotel. En realidad, parte de ese capital termina siendo fagocitado por el mismo Gamba y ciertas circunstancias que lo hacen reconocido. En su momento era adicto al juego, un ludópata, lo cual todo el dinero que entraba terminaba gastándolo en el casino de Miramar.

De esa manera empieza la decadencia, en donde al no haber reinversión y ante una estructura que se va percudiendo, se va rompiendo y complicando con el tiempo y con las condiciones cercanas al mar, terminan siendo el efecto de cuento de Cortázar, “casa tomada, lugar donde hay algún problema se cierra la puerta y se abandona”.

El último gran cierre, previo al cierre definitivo fue el cierre de la batería de cocinas que tiene que ver inclusive con un reclamo, un juicio laborar de la familia Amado con Eduardo Gamba. Los Amado que

viven a la vuelta del Hotel, actualmente tienen su casa ahí, fueron el último cocinero y parte del personal de maestranza que estuvo sobreviviendo hasta último momento para ya para 1994 – 1995. Los nuevos socios de Gamba los desplazan del hotel y como es de público conocimiento terminan implantando ahí algo muy parecido a un prostíbulo o a un lugar muy similar, que fue denunciado por Hector Rubí Gonzales y él termina siendo ultimado por esta banda delictiva.

Cuando el juez recompone la propiedad a Gamba, más allá de lo que estaba decaída Gamba a lo largo de los años va vendiendo el equipamiento del hotel, los espejos enormes con las letras en oro hasta el mismo parque, las mismas vigas, el mobiliario hasta que prácticamente el hotel lo termino cerrando porque ya no tenía más nada. Y lo último que termino haciendo fueron las visitas guiadas dentro del hotel tratando de vender una historia en la cual él mismo protagonizaba por supuesto el papel principal.

Dentro de esta decaída el hotel, fue perdiendo trascendencia en lo que es la capacidad a tractora en cuanto a turístico y fueron tomando más presencia el resto de los alojamientos, pequeños alojamientos muchos familiares, la hostería Mar del Sud de la familia Schweitzer por ejemplo o diferentes emprendimientos de cabañas ya más en la actualidad.

De alguna manera, el decaer del hotel no tuvo tanta influencia, porque el hotel no era como reitero, un gran atractor, pero si restó muchas plazas de alojamiento. Aunque eran plazas que de alguna manera no podía llegar a ser nunca plazas nuevas porque según los testimonios del mismo Gamba, las personas nuevas que llegaban al hotel cuando empezaban a ver que tenía goteras, que no tenían baños, que la pensión que se pagaba era muy exigua, generalmente pasaban hambre pero era muy barato, realmente muy barato, la gente nueva se iba del hotel o él mismo la echaba. Cuando ese público rehén durante años, que pagaba mensualmente su estadía en el verano en el hotel, fue desapareciendo el hotel termino muriendo de muerte natural.

### **¿Podría la puesta en valor del Hotel Boulevard Atlántico contribuir de alguna manera en el desarrollo de la actividad turística de la zona? ¿Cómo?**

Sí por supuesto, desde el punto de vista del desarrollo los primeros bocetos de desarrollo inmobiliario, mucho no contaba la supervivencia del hotel como bien cultural como parte de la historia, creo que el aprovechamiento de la tierra siempre estuvo presente pero me parece que la manera más eficaz de poder conseguir que el hotel sea mucho más importante es la trascendencia que tiene justamente por su propia historia.

Este año se celebraron los 130 años de la llegada de los Pampistas, una historia que no fue tan difundida hasta hace algunos años, que sin embargo tiene varios libros, uno de Libermann en particular. Justamente se llama los Pampistas porque el nombre del vapor que trae a estos inmigrantes judíos, más de ochocientos que vienen del sur de Europa y de parte de Asia, se llama Pampa y provenía de la naviera del Barón Moir de Hirsch, patrocinate creador de la JSA, la Asociación Judía de Colonización, que es la que provee la oportunidad cobrando cada centavito, cada peso que le brinda a estos inmigrantes esa oportunidad de poder escapar del porón o de las persecuciones en la Rusia Zarista.

Como el caso de los Pampistas o de diferentes lugares mucho antes que surgiera el nazismo, ya existía el antisemitismo por supuesto y mucho de estos judíos que no tenían lugar eran los famosos judíos errantes, que en diferentes momentos de la historia son culpables desde la peste negra hasta los problemas más insólitos que tiene la comunidad.

Estos judíos llegan en 1981 – 1892, son los primeros veraneantes y parte de su historia todavía sigue teniendo mucha importancia porque es uno de los puntos de contacto de la comunidad judía con nuestra región.

Pero más allá de eso, la misma fachada del hotel, la posibilidad de poder poner una puesta en escena, la posibilidad de generarlo como atractivo histórico turístico generaría la posibilidad de que tenga mucho más valor en cuanto a lo que es el valor de la tierra o al valor comercial de lo que es la ocupación hotelera, si se reformara como hotel u proyectos de generar solamente un rescate de la fachada y aprovechar todo el retraso de lo que es la fachada hacia atrás, para generar complejos de cabañas. Pero como siempre, las limitaciones en lo económico y lo que referencia a la economía del país y a la inversión en el país, ha sido uno de los grandes problemas que el hotel ha tenido.

El hotel ha sumado para decirlo de alguna manera, una larga cadena de desgracias que comienza con el corralito de Juárez Celman, de finales de 1880 hasta prácticamente los últimos vaivenes económicos del país.

**Hoy en día, a pesar del avanzado estado de deterioro que presenta el Hotel ¿Se podría decir que se lo sigue considerando como el mayor atractivo de Mar del Sud? ¿Por qué?**

Reitero el deterioro del hotel, ha sido un proceso que comenzó prácticamente al momento de terminar de construirlo porque a partir de ahí, todo es una historia de desencanto. Toda la historia de la posibilidad de que viniera el ferrocarril, tengamos presentes también que su constructor Carlos Schweitzer con el corralito de Juárez Celman, se suicida con lo cual el banco constructor de La Plata queda siendo el propietario del hotel, pero termina después desdibujándose en un montón de sociedades, por eso también el tema de la presencia de tantos dueños a lo largo de la historia.

Y su puesta en valor, generaría por supuesto una atracción, pero hoy en día Mar del Sud es reconocido no solamente por el hotel sino también por las características de sus playas, playas que también necesitan una puesta en valor y una revalorización por la pérdida de arena, por el franqueamiento de rocas, tiene que ver con un proceso común a toda la costa atlántica bonaerense, donde la ocupación de los médanos a hecho que parte del recurso arena quede encapsulado y no vuelva justamente al mar.

Es uno de los grandes atractivos de Mar del Sud, el cual cuenta con muchos más atractivos que esto, la misma estancia de la niña Eufemia, la obra justamente, el pequeño museo que se iba a generar en su momento, la misma casa de los caracoles que prácticamente casi ya nadie recuerda o el concepto del cementerio de caracoles que durante mucho años se vendió en las guías de turismo y que después termino perdiéndose. Ha hecho de Mar del Sud, un lugar que tiene un potencial a desarrollar y fundamentalmente potencial a desarrollar con el concepto de turismo glamping, lo que llaman un turismo

más cercano a la naturaleza pero que no resta ningún tipo de comodidad o beneficio o glamour para decirlo de alguna manera.

Ayudaría que el hotel este de buen estado, si perfecto, pero no sería ningún atractor que uno podría tener para Mar del Sud mismo.

**Anexo 4.** Cuarta entrevista: realizada a la Sra. Florencia Marianelli, ex Secretaria de Turismo, Cultura y Deporte del partido de General Alvarado.

**¿Cómo fue evolucionando la actividad turística en la zona de Mar del Sud desde la época en que el Hotel Boulevard Atlántico se encontraba en funcionamiento hasta la actualidad?**

En principio había una actividad limitada a la gente que iba al hotel ya que se avisaba en antiguas guías que sólo estaba el hotel. Recién en los años 30 se comenzó a lotear y atraer a turismo que se fue haciendo fiel al lugar. En los años 50 fue el auge de Mar del Sud pero, motorizado por los mismos turistas y propietarios del lugar, creando diversas instituciones de fomento. Desde los 70 se incorporó a Mar del Sud en la promoción turística desde el municipio.

**¿Cuáles fueron en su momento los medios de difusión más utilizados sobre el Boulevard Atlántico?**

Desde el hotel se usó mucho la folletería y alguna agencia en Buenos Aires. En algún caso había folletería bilingüe. En los últimos 20/30 años se aprovecharon las películas realizadas por estudiantes y aficionados a la cinematografía.

**¿La actividad turística se vio afectada de alguna manera con el cierre definitivo del Hotel?**

Personalmente me parece que no. La construcción de casas de turistas sigue a buen ritmo.

**¿Podría la puesta en valor del Hotel Boulevard Atlántico contribuir de alguna manera en el desarrollo de la actividad turística de la zona? ¿Cómo?**

Sin duda podría contribuir. La estructura e historia es interesante así que vendrían turistas para conocerlo.

**Hoy en día, a pesar del avanzado estado de deterioro que presenta el Hotel ¿Se podría decir que se lo sigue considerando como el mayor atractivo de Mar del Sud? ¿Por qué?**

Sigue siendo el mayor atractivo, tanto en historias como estructura edilicia.

**Anexo 5****Encuesta realizada a personas residentes y no residentes de Mar del Sud. Caso de estudio Hotel Boulevard Atlántico**

1. Sexo
  - Femenino
  - Masculino
  
2. Edad
  - 40 a 55 años
  - 55 a 70 años
  
3. Reside en la localidad de Mar del Sud
  - Si
  - No
  
4. Ocupación
  
5. ¿Conoce el Hotel Boulevard Atlántico?
  - Si
  - No
  
6. ¿Conoce su historia?
  - Si
  - No
  
7. ¿Hay algo del Hotel en particular, ya sea de su historia o fachada, que le llame la atención?
  
8. ¿Tiene conocimiento sobre el/los proyectos que se quisieron llevar a cabo en el Hotel?
  - Si
  - No

9. En caso que su respuesta sea afirmativa. ¿Cuál es el que recuerda?
10. ¿Cree que la recuperación del Boulevard Atlántico podría beneficiar a la localidad de Mar del Sud? ¿Y a General Alvarado?
- Si
  - No
11. Si cree que si, ¿En qué sentido?
- Social
  - Económico
  - Cultural
  - Turístico
  - Todos
  - Otro \_\_\_\_\_
12. ¿Está de acuerdo con que el municipio de General Alvarado intervenga en la recuperación de Hotel de alguna manera?
- Si
  - No
13. ¿Cree que la intervención del municipio debería ser obligatoria? Ya que el mismo declaró al Hotel como lugar de interés por medio de una ordenanza N° 223/75 en el año 1975.
- Si
  - No
14. ¿Está de acuerdo con los cambios realizados en la apariencia del Hotel, que difieren de su antigua construcción?
- Si
  - No
15. Además de ser utilizados para Hospedaje. ¿Qué otro uso cree que se le podría dar?