



Tópico 1 - Nº 27

**EL ESTUDIO DE DIAGNÓSTICO DEL PALACIO ORTIZ BASUALDO,
SEDE DE LA EMBAJADA DE FRANCIA EN ARGENTINA**

García Zúñiga, Federico
Arquitecto.

Profesor Adjunto

Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de La Plata
federicogezeta@gmail.com

RESUMEN

Palabras-Clave: *Beaux Arts - Diagnóstico – Pablo Pater - Relevamiento*

La residencia Ortiz Basualdo es uno de los pocos ejemplos de la tipología *hôtel particulier* que se mantiene en pie de las numerosas viviendas construidas por la alta sociedad argentina en la ciudad de Buenos Aires, entre finales del siglo XIX y las primeras tres décadas del Siglo XX. El edificio fue proyectado en el año 1912 por el arquitecto francés Pablo Pater, autor también del Tigre Club, otro ejemplo destacado de la arquitectura *Beaux Arts* en la Argentina. La residencia, originalmente habitada por la familia Ortiz Basualdo desde su inauguración en 1919, es adquirida en el año 1939 por el Gobierno de la República Francesa para alojar su sede diplomática en el país.



Figura 1 – El Palacio Ortiz Basualdo. Fuente: F. García Zúñiga

El objeto de la ponencia es presentar la metodología llevada adelante para el desarrollo del Estudio de Diagnóstico del Palacio Ortiz Basualdo, Sede de la Embajada de Francia en Argentina y exponer los resultados obtenidos.

1. INTRODUCCION

El Palacio Ortiz Basualdo fue proyectado en el año 1912 por el arquitecto francés Paul Eugène Pater también conocido como Pablo Pater (Dijon, Francia 1879 – Buenos Aires, Argentina, 1966), quien ingresó en la *École de Beaux Arts* de París en 1899 y egresó como arquitecto en 1905.



Llegado a nuestro país alrededor de 1908, comenzó su actividad local participando en diversos concursos de arquitectura asociado a Louis Dubois, con quien proyectan uno de los ejemplos más logrados del estilo *Beaux Arts* en Argentina, el Tigre Club [1]. Inaugurado en 1912, en el Tigre Club (actual Museo de Arte de Tigre) funcionó hasta 1933 el primer casino que se instaló en el país. A partir de ese año se prohibió el juego en las cercanías de la ciudad de Buenos Aires y Tigre ya había sido reemplazado por Mar del Plata como lugar de veraneo de la alta sociedad argentina, donde el casino funcionaba desde el año 1916 [2].

De la obra de Pater, nos interesa en particular el proyecto de su Residencia para la familia Ortiz Basualdo, que forma parte de la evolución de la tradicional casa de patio como desplazamiento del paradigma de la vivienda de las elites argentinas. Este desplazamiento coincide a su vez con el traslado de las familias patricias desde el sur de la Plaza de Mayo hacia el norte y noroeste de la ciudad -el Retiro- como consecuencia de la epidemia de fiebre amarilla de 1870/71 que se cobró miles de víctimas en Buenos Aires [3].

La tipología a la que pertenecen en general estas grandes viviendas construidas entre 1880 y 1930, es el *hôtel particulier* (palacete), modelo básico de la arquitectura doméstica en Francia de los siglos XVII, XVIII y XIX, un tipo de residencia que resultó de la trasposición al medio urbano de las disposiciones generales de “los castillos de la nobleza y de la casa de campo feudal” [4].

La condición del modelo de disponer un muro cerrado hacia la calle fue reemplazado en nuestro país por las rejas ornamentales que permitían exhibir detrás de las mismas *la cour* (patio de acceso de menor escala que los de la tradición francesa) y a continuación *le corps de logis* (cuerpo principal) de la casa. Uno de los elementos principales de esta tipología es la simetría como elemento ordenador en la disposición de los distintos locales [5].

Al ingresar a estas casas, se llegaba a un vestíbulo que dirigía al invitado hacia una importante escalera que conducía a la planta principal o piso noble -de uso social- que comenzando por la *grande salle* o salón principal, se distribuía a otras estancias tales como el comedor, la biblioteca, el jardín de invierno, el salón de billar, *el fumoir*, y una terraza con una conexión directa a los jardines. En la segunda planta se ubicaban las habitaciones de la familia, para el padre, la madre y los hijos, sus antecámaras, baños, circulaciones principales y de servicio y locales auxiliares, que podían incluir un pequeño comedor, escritorio y habitación de servicio.

Los niveles de la servidumbre se distribuían entre la planta baja o semisótano con los locales y habitaciones de servicio, entre ellos la cocina; y la tercer planta -en general bajo la cubierta de mansarda- que alojaba el resto de los locales como salas de planchado y costura, además de habitaciones para el personal femenino.

En las ciudades argentinas que más prosperaron después de los primeros años del siglo XX, se construyeron grandes cantidades de residencias familiares de este tipo, aunque pocas de ellas permanecen en pie. Si bien no todas seguían en forma absoluta el modelo del *hôtel* francés, hay muchos ejemplos que de manera total o parcial han seguido las disposiciones generales de esta tipología [5], como es el caso de la actual sede de la Embajada de Francia en Argentina.

2. EL EDIFICIO

El Palacio Ortiz Basualdo está ubicado en el N° 1399 de la calle Cerrito en su esquina con la calle Arroyo (ex Pueyrredón y anteriormente Santa Calixta), en el nacimiento de la Avenida Alvear y como vértice de la Plazoleta Carlos Pellegrini, un área de la ciudad donde en la época de la construcción del Palacio, “las minorías que se consideraban depositarias de los destinos del país, resolvían sobre ellos indistintamente en los despachos oficiales o en los elegantes salones del Jockey Club”, institución que se encuentra atravesando la calle [6]. Según surge del Primer Testimonio, Escritura N° 23, del 16 de febrero de 1939, el lote está compuesto por dos fracciones con su frente menor sobre la calle Cerrito y con una superficie total de 1.740 m².



El proyecto de la Residencia es desarrollado a partir del año 1912, para el matrimonio constituido por Daniel Ortiz Basualdo y Mercedes Zapiola Eastman. La construcción estuvo a cargo de Pablo Pater primero y a partir de su regreso a Francia en 1914 para luchar en la Primera Guerra Mundial, las obras fueron continuadas por Eugenio Gantner [1].

El proyecto de la Residencia Ortiz Basualdo responde en gran medida a los preceptos de la tipología desarrollados en el apartado anterior, aunque su composición y situación en lote en esquina como edificio semiexento, presenta algunas variantes con relación al modelo, acercando su disposición a un híbrido entre el *hôtel privé* y el *château* dentro de un entorno urbano. El edificio está levemente retirado de la línea municipal a partir de unos pequeños jardines a los que se llega atravesando la verja perimetral y se ingresa al cuerpo principal del edificio. Como en la mayoría de los ejemplos de la tipología en Argentina, no se recurre al semisótano como primer planta de servicios sino que la misma se encuentra a nivel de la vereda, por lo que se eleva el nivel principal a un primer piso. El esquema compositivo se basa en un tridente de ejes, en el que el intermedio forma la bisectriz del ángulo que envuelve a la residencia [3].



Figura 2 – El Palacio Ortiz Basualdo, fachada sobre calle Arroyo. Fuente: F. García Zúñiga

Con relación a la situación legal de la Residencia, es declarada Bien de Interés Histórico Artístico mediante Decreto 262/1997 del Poder Ejecutivo, en el marco del “Conjunto Monumental Avenida Alvear” formado entre otros por la plazoleta Carlos Pellegrini y las residencias Atucha, Alzaga Unzué y el Palacio Pereda, sede de la Embajada de la República Federativa de Brasil [7]. Asimismo, mediante Ley N° 2591 del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires del 06/12/2007, el sector es declarado Distrito Área de Protección Histórica APH30 “Av. Alvear y su entorno”, con un nivel de protección especial para el inmueble, en la categoría “Estructural”, que protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen.

La residencia es habitada por la familia Ortiz Basualdo desde su inauguración en 1919. Símbolo de su época, el Palacio fue sede de la vida social de la capital del país y la revista *Caras y Caretas* dedica una de sus ediciones al que fuera uno de los visitantes ilustres de la residencia: el Príncipe de Gales y su comitiva, durante su visita al país en el año 1925 [8]. En el año 1939, la residencia es adquirida por el Gobierno de la República Francesa para alojar su sede diplomática en Argentina. A partir de esa fecha, el inmueble sufre una serie de reformas para adaptarse a sus nuevas funciones y a lo largo de más de setenta años de uso como Embajada, no ha tenido un



mantenimiento preventivo sistemático, ni en sus áreas más emblemáticas del primero piso que son utilizadas regularmente para reuniones diplomáticas, sociales y culturales, ni en las áreas privadas de la residencia que son utilizadas para las funciones administrativas de la *Chancellerie*.

2.1. Intervenciones anteriores

Las diversas intervenciones correctivas, tanto de principios de la década del '90 del siglo pasado, como las llevadas adelante entre 1998 y el año 2000, pudieron revertir ciertos desajustes pero introdujeron otros que no hicieron más que agravar ciertas patologías previas que presentaba el edificio.

La primer reforma fue llevada adelante por los arquitectos Casano - Zubillaga - Poli en 1994 [9]. El alcance de la intervención incluyó la restauración de todos los muros exteriores, carpinterías, balcones, rejas, cubiertas, zinguería, restitución de pizarras, reposición del campanile (realizado en París y enviado a Buenos Aires desarmado en contenedores), así como diversos detalles. Pero tal vez la mayor intervención consistió en el "Completamiento de la fachada sur" del edificio, tal como la denominaron los autores. La intervención consistió en transformar lo que fuera un muro medianero previo a las demoliciones del sector para la construcción de la Avenida 9 de julio, en una prolongación del resto de las fachadas, utilizando setecientos ochenta piezas premoldeadas instaladas con insertos de acero inoxidable [10].

Como indicaba la crítica del Jurado del Premio Nacional a la Mejor Intervención en el Patrimonio Edificado 1996, que seleccionara la obra en la Categoría Restauración A2 para edificios de más de 1.000 m², el proyecto llevado a cabo sobre la fachada sur, resulta "más una repetición mimético-estilística de elementos de la arquitectura académica francesa" cuando se debería haber tendido hacia una propuesta de intervención que incorporara "obra nueva con recursos, concepción y sensibilidad comprendidas dentro del espíritu contemporáneo" [11]. La aplicación de un revestimiento de base acrílica sobre todas las fachadas de símil piedra, no hizo sino agravar las patologías preexistentes.

La segunda intervención se desarrolló en general en el interior de la residencia, y estuvo a cargo de Julio Lala, Bief y Asociados, entre 1998 y el 14 de julio de 2000. Tal como indicaran los encargados del proyecto, el pedido del comitente se dividió en tres grandes rubros: la actualización de los servicios sanitarios, la provisión y puesta a punto de un sistema de acondicionamiento del aire central y la renovación de las instalaciones de electricidad, telefonía e iluminación exterior de la Embajada. Además de la utilización de patios de aire y luz para ubicar las montantes de estos sistemas, se incorporó un gran subsuelo para instalar equipos, que implicó un gran movimiento de suelos y tareas de submuración [12].

A partir del año 2009 la Embajada, en el marco de un Plan Plurianual de Obras, decide encarar un llamado a Licitación para un Estudio de Diagnóstico que sirviera de base para la futura intervención, conservación y restauración integral del bien. El Estudio es adjudicado hacia fines de ese mismo año al consorcio conformado por B4FS Arquitectos y Jaime Lande & Asociados.

3. EL ESTUDIO DE DIAGNÓSTICO

El proceso del llamado para la selección de un equipo que realice el Estudio de Diagnóstico de la Embajada se desarrolló durante el último trimestre del año 2009 y consistió en dos etapas. Una primera etapa fue el llamado a presentar expresiones de interés a través de su publicación en los principales medios gráficos de la Argentina, cuya fecha de entrega se llevó a cabo el día 15 de septiembre de 2009. La segunda etapa, como es usual en los llamados a estudios de consultoría de este tipo, se desarrolló sobre la base de una selección de equipos por parte del Comitente (Republique Française, Ministère de Affaires Étrangères et Européennes, Ambassade de France en Argentine, Expediente N° 6885, Renovación del Edificio de la Embajada de Francia en Argentina, Estudio de Diagnóstico), que confeccionó una lista corta (*short list*), y a los once



equipos elegidos se les solicitó la presentación de una propuesta técnica y una oferta económica, sobre la base de un presupuesto tope TTC (con todos los impuestos incluidos) de € 46.000 y un plazo para la realización de los trabajos de 120 días.

Las ofertas se entregaron el 6 de noviembre de 2009, previa visita al edificio por los equipos preseleccionados y entrega de documentación sobre el mismo, el día 23 de octubre. La decisión de la Comisión de selección se comunicó el día 17 de noviembre, donde se informaba que el Estudio había sido adjudicado al consorcio conformado por B4FS Arquitectos y Jaime Lande & Asociados.

La Metodología planteada en la Oferta, seguía en general los requisitos del Pliego del llamado y se basaba en los planteos de las cartas internacionales de restauración y en los lineamientos desarrollados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid en su Guía de Asistencia Técnica para la Redacción de informes técnicos sobre el estado de la edificación [13], sobre todo en cuanto a la idea de conformar un equipo multidisciplinario para abordar el diagnóstico de los distintos subsistemas constructivos, equipos e instalaciones.

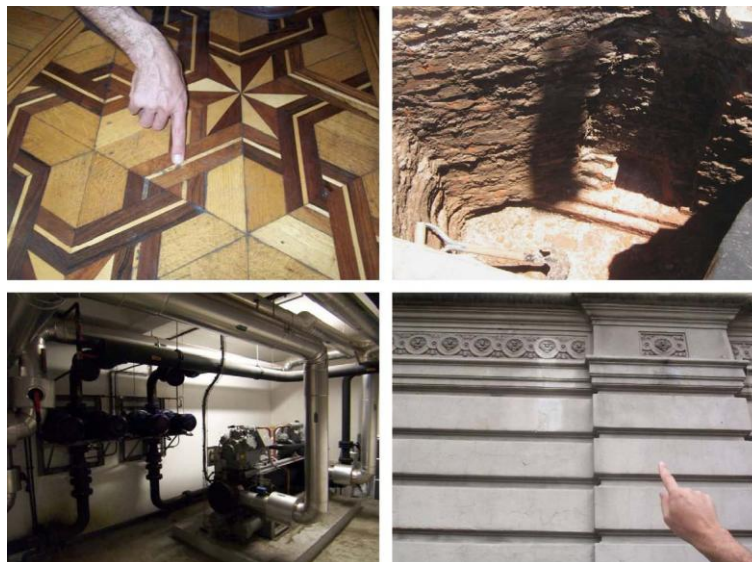


Figura 3 – Estudios, cateos y pruebas. Fuente: B4FS-JL&A.

La necesidad de evaluar procedimientos, técnicas, “métodos y materiales de la construcción muy similares a los que utilizaron los clásicos” planteaba además de la participación de expertos en la materia, la integración con contratistas especializados en la tradición constructiva de la época ya que “hasta los años cuarenta (del siglo pasado) la intervención en un monumento histórico se acometía con toda naturalidad, porque los métodos constructivos, apenas habían evolucionado respecto a los que se utilizaron para levantar el monumento original” [14]. En ese sentido colaboraron en el análisis y diagnóstico de patologías, además de los expertos, constructores y artesanos, en particular para la zinguería, los mármoles y piedras, las maderas y el revestimiento de símil piedra original de las fachadas.

El Estudio consistió en tres partes que se describen en detalle en los apartados siguientes. Una primera en la que se desarrolló la Descripción detallada del inmueble, una segunda correspondiente al Diagnóstico técnico y arquitectónico y la tercera y última consistente en Recomendaciones, Presupuesto, Plan de Trabajos y de Inversiones. El Diagnóstico edilicio no sólo incluyó los aspectos patrimoniales del bien, sino también cateos, estudios y análisis de muestras, reuniones con eventuales posibles subcontratistas, junto con una evaluación de las estructuras, los sistemas de instalaciones, de seguridad contra incendios y los aspectos normativos entre otros, junto con recomendaciones sobre las obras a encarar en función de un listado de prioridades, acompañado de un cronograma de las tareas y un presupuesto de las mismas.



Los plazos previstos para cada etapa fueron para la Primera parte cuarenta días, para Segunda parte sesenta días y para la Tercera y última parte veinte días, a los se le sumaban plazos intermedios entre cada Informe de Avance para la aprobación de los mismos por parte del Comitente El dictamen técnico del Estudio de Diagnóstico, que comenzó el 27 de noviembre de 2009 y finalizó el día 12 de agosto de 2010, debía servir de base para el desarrollo del proyecto de intervención de la Embajada y, con posterioridad, como referencia para la licitación y dirección de las obras.

3.1. Primera parte: Descripción detallada del inmueble

La fuentes documentales obtenidas para comenzar con esta etapa se basaron por un lado en planos entregados por el Comitente durante el proceso de presentación de las ofertas, que consistieron en las plantas del edificio en papel en formato DIN A3 en escala 1:150, de un relevamiento general fechado el 25 de noviembre de 2004.

Por otro lado, una vez iniciado el contrato, se facilitó al equipo el acceso a la documentación en formato papel de las dos intervenciones anteriores al Estudio de Diagnóstico: la de los años 1991-1993 a cargo de los Arquitectos Casano-Zubillaga-Poli que consistía en planos y especificaciones técnicas de la restauración y puesta en valor de las cubiertas y planos de arquitectura; y la correspondiente al Arq. Julio Lala – Bief y Asociados, que se correspondía con planos de las intervenciones en las instalaciones eléctricas y termomecánicas del Palacio.

Una de las primeras tareas de gestión llevadas a cabo fue verificar los planos obrantes en la Dirección General de Registro de Obras y Catastro del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en el Archivo de Planos Históricos y Domiciliarios de AySA (Aguas y Saneamientos Argentinos SA, ex Obras Sanitarias de la Nación). En particular en este último archivo, se encontraban los planos de las instalaciones sanitarias del proyecto original del año 1912, así como los correspondientes a las modificaciones del año 1939.

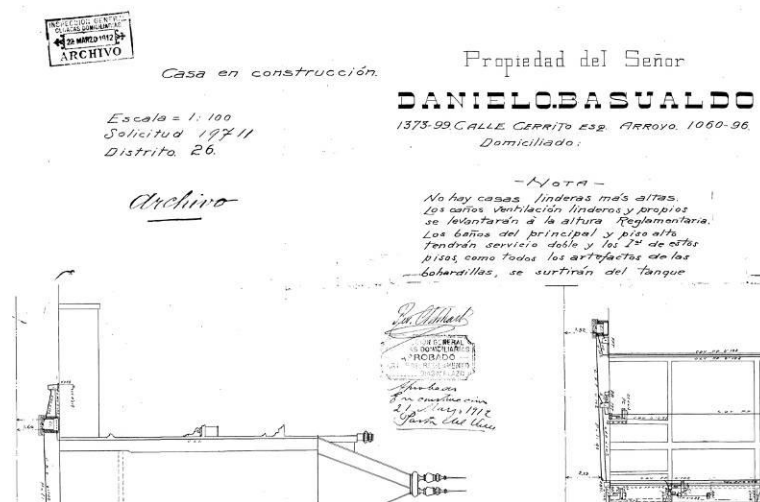


Figura 4 – Plano del Palacio año 1912 (detalle). Fuente: Archivo AySA.

Al no estar disponibles planos ni bases de documentos en formato digital, se llevó a cabo un relevamiento planialtimétrico completo mediante Estación Total de todo el terreno y las veredas circundantes, así como del perímetro del edificio, niveles de piso terminado de todas las plantas, ejes de composición de los espacios principales y niveles de los elementos más característicos de todas las fachadas. Mediciones locales llevadas a cabo por el equipo de documentación, complementaron esta tarea.



Las dimensiones del lote, que surgen del relevamiento planialtimétrico llevado a cabo durante el Estudio de Diagnóstico, dan una superficie total de 1.757,55 m², incluyendo los muros medianeros. La superficie libre es del 44% del lote, considerando una proyección del edificio sobre el terreno de 983,95 m², distribuidos en 920,72 m² correspondientes a la proyección del edificio principal y 63,23 m² correspondientes al Pabellón.

En esta primera parte las visitas periódicas al edificio se dividieron por especialidades para desarrollar las reseñas descriptivas de cada subsistema, donde se indicaba el estado de los diversos componentes del inmueble, desde la envolvente, la estructura, las terminaciones interiores y exteriores y los distintos sistemas de instalaciones. Se describieron los desajustes y no conformidades normativas y se realizaron cinco cateos de fundaciones y estructura metálica del edificio, así como tomas de muestras del mortero símil piedra de fachada, encargándose este último ensayo al LEMIT (Laboratorio de Entrenamiento Multidisciplinario para la Investigación Tecnológica, perteneciente a la Comisión de Investigaciones Científicas de la provincia de Buenos Aires).

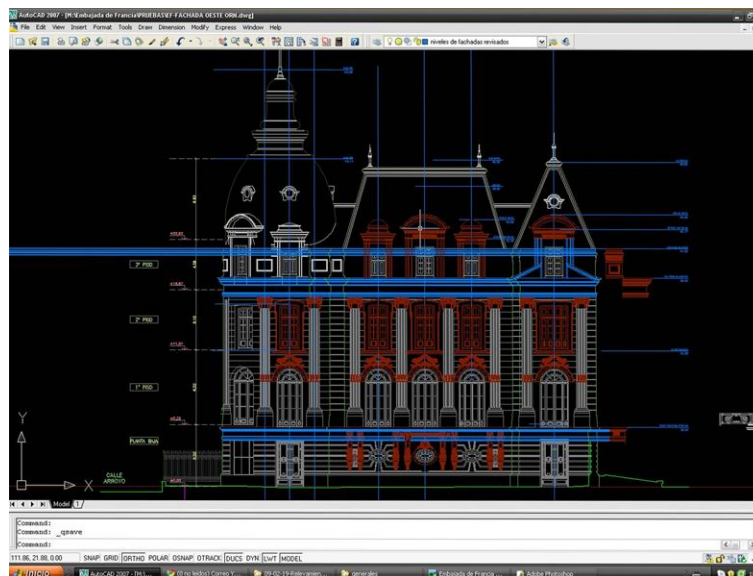


Figura 5 – La documentación del edificio. Fuente: B4FS-JL&A.

Durante esta etapa, se desarrollaron un total de 63 documentos entre planos y planillas, divididos en Series que abarcaron las áreas de Arquitectura, Paisajismo, Carpinterías, Estructuras, Instalación Sanitaria, Gas e Incendio, Instalación Termomecánica, Instalación Eléctrica y Corrientes Débiles, Panilla de Locales y Panillas de Carpinterías. Las escalas de los planos en esta etapa fueron en general 1:100, todos con leyendas bilingües francés-castellano, en formato CAD abierto sin proteger y en .pdf a tamaño para facilitar la impresión e intercambio de los mismos. Este relevamiento junto con más de 2.500 fotografías, permitieron recomponer en formato digital, los planos de la residencia y sobre esa base generar una descripción detallada del inmueble.

3.2. Segunda parte: Diagnóstico técnico y arquitectónico

En la Segunda parte del Estudio, se desarrolló un diagnóstico que dio como resultado un listado de veinte obras a llevar a cabo, que abarcaron áreas tales como refuerzos estructurales, impermeabilizaciones, restauración de fachadas, reparación de cubiertas y *vitraux*, restauración de carpinterías y herrerías, de pisos y revestimientos de madera y de mármoles y granitos. También se incluyó en el listado de obras la recuperación de áreas representativas del Palacio, la corrección de no conformidades y disfunciones en las instalaciones sanitarias, de gas, de



extinción de incendio, termomecánicas, eléctricas, de corrientes débiles y ascensores. Finalmente el listado se completaba con la puesta en norma de los medios de salida frente a incendio, las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida y no conformidades con relación a aspectos relacionados con higiene y seguridad en el trabajo del personal de la Embajada.

Para las obras propuestas se establecieron tres niveles de prioridad (Alto, Medio y Bajo) y en la evaluación de las variables a considerar en la asignación de dichas prioridades se tuvieron en cuenta la seguridad de las personas, de los bienes, cumplimientos normativos y las eventuales responsabilidades que pudieren caer al Comitente al respecto. Se dejó constancia que los niveles fijados en esta etapa podían ajustarse o reevaluarse a la luz de las conclusiones del Informe de la Tercera parte.

Entre los cateos realizados en esta etapa, se cuentan el análisis de las características del acero de la estructura del edificio (realizado por el laboratorio del ITH – Instituto Tecnológico del Hormigón S.A.), que se utilizó para la verificación estructural de la losa del vestíbulo del Primer Piso que, a partir de los cálculos realizados, se recomendaba reforzar en el listado de obras a realizar.

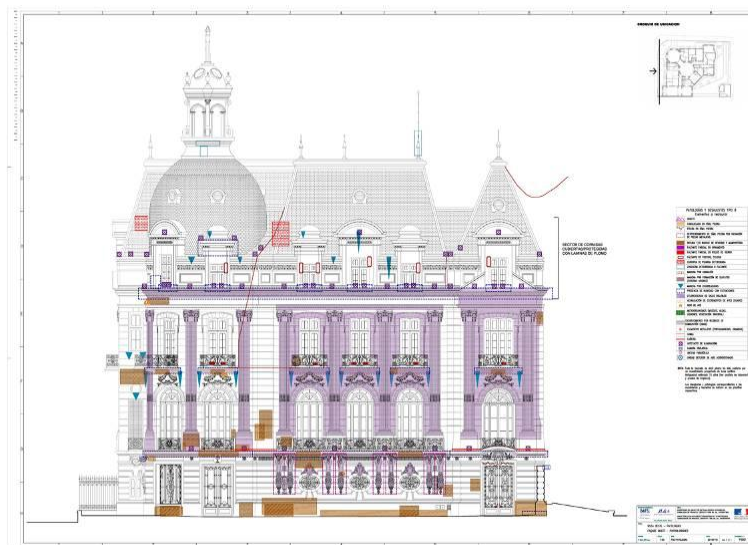


Figura 6 – Fachada sobre calle Arroyo. Patologías. Fuente: B4FS-JL&A.

Otro de los ensayos que se realizaron en el período estuvo relacionado con uno de los principales desajustes producto de una de las intervenciones anteriores. La prueba consistió en remover en un sector de la fachada el revestimiento acrílico aplicado sobre el mortero de símil piedra, a partir de la aplicación de geles removedores y enjuague con nebulizador manual y cepillos de plástico. Las pruebas realizadas permitieron elaborar una metodología para una prueba piloto de mayores dimensiones y que abarque en una franja de cuatro a seis metros de ancho, toda la altura del edificio, como instancia previa a la restauración de todas las fachadas.

Desde el punto de vista de las instalaciones, se elaboraron entre otros, los cálculos para verificar las capacidades y características de los tanques de reserva de incendio, disposición y cantidad de hidrantes y extintores, capacidades y características de los tanques de reserva de agua, cumplimiento normativo de la instalación de gas, se verificaron los ingresos y renovaciones de aire exterior en cada uno de los locales, características y dimensionado de los sistemas de protección contra descargas atmosféricas, consumo eléctrico, niveles de iluminancia de todos los locales y se evaluaron las prestaciones de la Central de Incendio y del Circuito Cerrado de TV.



Finalmente se evaluaron los aspectos normativos requeridos en cuanto a medios de salida y accesibilidad, teniendo en cuenta que si bien se trata de un edificio patrimonial protegido, sede de un gobierno extranjero, lo cual permitía flexibilizar muchos artículos del Código de Edificación, se encontraba deseable dar respuesta a la mayor cantidad de temas en esta materia, en particular por la afluencia de visitantes cuando se realizan actividades diplomáticas, sociales y culturales.

Durante esta etapa, se desarrollaron un total de 40 documentos entre planos y planillas, divididos en Series que abarcaron las áreas de Arquitectura, Patologías, Carpinterías, Estructuras, Iluminación y Cielorrasos, Panilla de Locales y Panillas de Carpinterías. Las escalas de los planos en esta etapa fueron en general 1:50 para Arquitectura y 1:100 para las instalaciones.

3.3. Tercera parte: Recomendaciones, Presupuesto, Plan de Trabajos y de Inversiones

En la Tercera y última parte del Estudio, se completó la tarea con los aspectos relacionados al plazo y precio de las obras, junto con recomendaciones sobre las mismas y ajustes propios de los avances de la etapa final. Asimismo se adjuntaron las últimas revisiones de todos los documentos gráficos de planos y planillas entregados en las distintas etapas, de manera que el Comitente dispusiera de un conjunto de información actualizado y consolidado.

Como tarea previa al desarrollo definitivo del Presupuesto y Plan de Trabajos, se procedió a un ajuste final del listado de obras y niveles de prioridad descritos en el punto anterior. Para ello se desglosaron algunas tareas -como la restauración de la fachada y la impermeabilización y restauración de balcones- y se integraron otras -como en el caso de los ascensores del edificio- de manera de mejorar la concatenación en el tiempo y garantizar en todos los casos la realización de las obras prioritarias.

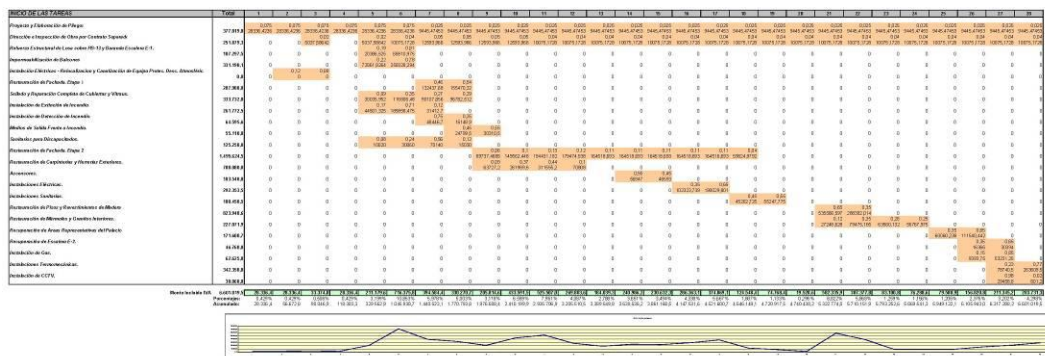


Figura 7 – Curva de Inversiones. Fuente: B4FS-JL&A.

Sobre la base del listado de obras ajustado, se elaboró un presupuesto para el conjunto de las mismas organizado en las veinte tareas del listado propuesto y un itemizado describiendo el alcance general de cada una. De manera de prever las partidas presupuestarias en forma integral, se describieron los métodos de cálculo de los honorarios profesionales que corresponderían al profesional a cargo del proyecto y dirección de las futuras obras así como de la documentación para tramitaciones, de acuerdo a lo establecido en el Arancel del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU). Cabe aclarar que si bien el Artículo 8 del Decreto 2284/91 derogó el carácter de orden público de los aranceles de honorarios, el Consejo considera que lo establecido en el Arancel debería ser interpretado como mínimo y ese fue el criterio seguido en este punto.

Para la planificación del desarrollo de las actividades se confeccionó un Programa basado en un Camino Crítico (CPM) donde se indicó la relación temporal entre las distintas tareas en un plazo total de 28 meses para la realización de las obras. De la combinación del CPM con el monto



previsto para cada una de las obras, se elaboró una Curva de Inversiones, para permitir la planificación de las erogaciones en el presupuesto previsto por el Comitente en el Plan Plurianual de Obras de la Embajada.

Como recomendaciones finales, se establecieron los requerimientos normativos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires para la presentación de avisos y permisos de obra y se desarrolló un instructivo con las etapas y documentos requeridos para dicha actividad, así como en el caso particular de la protección contra incendio, las recomendaciones de cumplimentar con los requisitos en la materia -ya integrados en las obras recomendadas- a pesar de las excepciones previstas en el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires para este tipo de intervenciones en edificios de carácter patrimonial.

4. CONSIDERACIONES FINALES

Las 8.000 mil horas/hombre utilizadas para el Estudio de Diagnóstico del edificio se distribuyeron en diversas áreas, con la participación de un equipo multidisciplinario de profesionales arquitectos, ingenieros y técnicos, además de distintos artesanos, proveedores y constructores especializados en las técnicas originales de construcción de la Residencia. Esta información, junto con las conclusiones y recomendaciones sobre las obras a encarar, el cronograma de dichas tareas y el presupuesto de las mismas, servirían luego al Comitente como información para la toma de decisiones en la elaboración de las bases para el llamado a la "Selección de Maestría de Obra del Proyecto de Refacción y de Gran Mantenimiento de la Embajada de Francia en Argentina", cuyas obras han comenzado a la fecha de presentación de la presente contribución.

Las reiteradas iniciativas del Gobierno de la República Francesa en la conservación y restauración de la Residencia Ortiz Basualdo, continúa reflejando en esta última gran intervención, su constante preocupación por un importante ejemplo de una arquitectura cuyas raíces provienen de aquel país y que tuviera una importante influencia en la conformación de las ciudades argentinas de fines del siglo XIX y las primeras décadas del siglo XX.

5. AGRADECIMIENTOS

Al consorcio B4FS Arquitectos y Jaime Lande & Asociados por haberme convocado para participar como Project Manager en el Estudio de Diagnóstico de la Embajada de Francia en Argentina.

A todo el equipo de desarrollo del Estudio, en particular al Ing. Pedro Miguel Martin.

6. REFERENCIAS

[1] Liernur, Jorge Francisco y Aliata, Fernando (2004). "Diccionario de Arquitectura en la Argentina". Diario de Arquitectura Clarín. Tomo O-P, "Pater, Paul Eugène". Buenos Aires, AGEA, pp. 48-49.

[2] Revista SUMMA. (Enero de 1991). "Tigre Club, Tigre. Julio Cacciatore, arq.". pp. 17-20.

[3] B4FS Arquitectos y Jaime Lande y Asociados (2010) "La residencia Ortiz Basualdo". Documento inédito del Estudio de Diagnóstico. Coordinado por Eduardo Gentile. Buenos Aires. 87 pág.

[4] Lavedan, Pierre. (1956) French architecture. Inglaterra: Penguin Books Ltd. Citado en Historia General del Arte en la Argentina. Tomo V (1988). Buenos Aires: Academia Nacional de Bellas Artes. p. 358.

[5] Historia General del Arte en la Argentina. Tomo V (1988). Buenos Aires: Academia Nacional de Bellas Artes. pp. 359 y 379-380.



[6] Romero, José Luis. "Breve historia de la Argentina" (2000) Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica. Colección Tierra Firme. p. 119.

[7] Argentina. Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos. "Catalogo de Monumentos. Ciudad Autónoma de Buenos Aires", pp. 95-103. <http://www.monumentosysitios.gov.ar/>

[8] Guía del patrimonio cultural de Buenos Aires 1: edificios, sitios y paisajes (2008) 1ª ed. – Buenos Aires: Dirección General de Patrimonio e Instituto Histórico. p. 112.

[9] summa+. Nº 10. Buenos Aires (Diciembre de 1994-enero de 1995) "Palacio francés restaurado. Restauración de la Embajada de Francia". pp. 98-100.

[10] Arquis. Arquitectura y Urbanismo. Revista del Centro de Investigaciones en Arquitectura – Universidad de Palermo. Nº 4 (diciembre de 1994) "Preservación y estética. Embajada de Francia en Buenos Aires". Buenos Aires: Universidad de Palermo – CP67. pp. 12-17.

[11] SCA. Revista de Arquitectura Nº 182 (Septiembre-octubre de 1996). "Premio Nacional a la Mejor Intervención Patrimonio Edificado 1996. Embajada de Francia. Restauración A2. Obra seleccionada. Autores: Carlos María Casano, A. Zubillaga, Juan Carlos Poli, arqs." Buenos Aires: Sociedad Central de Arquitectos. pp. 40-43.

[12] La Nación. Arquitectura. "Una obra hecha con respeto e ingenio" (16/08/2000). Nota disponible en: <http://www.lanacion.com.ar/208483-una-obra-hecha-con-respeto-e-ingenio>

[13] Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (1998). "Redacción de informes técnicos sobre el estado de la edificación. (Colección: Guías de Asistencia Técnica)". Madrid: Fundación Cultural COAM, 87 pág.

[14] Paricio, Ignacio. (2000) "Construcciones para iniciar un siglo". Barcelona: Bisagra. p. 6.