

# ESTUDIO DE LA FACTIBILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA DE LA REHABILITACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL EDIFICIO DE LA LOGIA «UNIÓN Y AMISTAD N° 10» -SAN NICOLÁS DE LOS ARROYOS-

Rosana Luján Obregón

## Resumen

*El objetivo del presente trabajo es el estudio de un edificio que integra el patrimonio arquitectónico de la ciudad de San Nicolás de Los Arroyos, la Logia "Unión y Amistad N° 10", con el propósito de analizar la factibilidad técnica y económica de su rehabilitación. El trabajo se desarrolla en dos partes. En la primera se sitúa al edificio en su contexto histórico, estudiando sus características tipológicas, constructivas, estado de conservación y valor patrimonial. En la segunda, se plantea una metodología para la evaluación de costos y probables beneficios derivados de la rehabilitación y puesta en valor del edificio analizado.*

**Palabras claves:** San Nicolás; logia; costos; beneficios; metodología.

---

Los beneficios derivados de la preservación no suelen ser evidentes desde un punto de vista económico; la única excepción es frecuentemente la explotación turística. Sin embargo, es posible alcanzar beneficios económicos significativos a partir de la conservación de edificios y sitios, que pueden exceder a aquellos derivados de proyectos alternativos que incluyan demolición y construcción a nuevo. Además, se logran efectos cualitativos interesantes como, por ejemplo, mejora estética del área, reducción de densidades, cohesividad del barrio, reactivación de actividades recreativas y turísticas, etc. (Amarilla, 1995: 39-43).

Los costos de rehabilitación son a menudo relativamente menores a los de obra nueva: existe infraestructura en funcionamiento, se aprovechan las fundaciones, la envolvente exterior (muros y carpinterías) suelen ser de excelente calidad. Los tiempos de obra disminuyen, lo que reduce costos financieros y permite obtener ingresos en un plazo menor.

El patrimonio como generador de riqueza puede contemplarse con un criterio aún más abarcativo. Si se lo considera en un sentido amplio (patrimonio construido, natural, etnológico, sociológico o económico), puede convertirse en promotor del desarrollo futuro de toda una región (Morosi et al, 1995: 97-107).

Las anteriores premisas sintetizan los conceptos básicos que han servido al desarrollo de una metodología que permita estimar los costos de rehabilitación y proponer actividades tendientes a la autosustentación económica de los edificios. El definir de una manera clara los costos y beneficios de una operación de rehabilitación constituye un punto de partida para que los sectores público y privado se interesen en la pre-

servación de los bienes de nuestro patrimonio construido.

Se ha considerado que características históricas, morfológicas, tecnológicas y urbanas convierten al edificio de la Logia "Unión y Amistad N° 10" en un caso de interés para la aplicación de la metodología citada y que el estudio de este caso piloto servirá para verificarla, evaluando sus potenciales ventajas e inconvenientes.

## 1º parte: El edificio. Características generales

A modo de introducción, cabe citar que el edificio en estudio es parte del patrimonio arquitectónico de la ciudad de San Nicolás de Los Arroyos. Esta ciudad está emplazada a orillas del Paraná, en el límite con la provincia de Santa Fe, por lo cual posee un rico pasado histórico relacionado en mayor medida con la guerra de la independencia y los enfrentamientos entre la provincia de Buenos Aires y la Confederación.

De su pasado histórico puede rescatarse la cuadrícula fundacional de origen indiano y algunos pocos edificios de mediados de siglo pasado, que dan testimonio de la ciudad de antaño<sup>(1)</sup>; siendo el caso del edificio de la Logia uno de los más significativos, por las características que se describirán a continuación.

## 1. Síntesis histórica

Los orígenes de los masones en la ciudad se remontan a la época de la lucha por la independencia y la organización nacional. Luego de la batalla de Caseros en 1852 surge la Logia Fraternidad o Sociedad Masónica Fraternidad vinculada a la oposición a Rosas en el gobierno, siendo miembro honorario de la misma Justo José de Urquiza. Un año después se fundó la Logia Beneficencia cuyo accionar estuvo ligado





las que se llevaban a cabo actividades sociales y culturales. En distintos lapsos, estos locales fueron ocupados por una escuela, una biblioteca, la sede de distintos periódicos y revistas. En la actualidad, se alquilan a una imprenta.

## 2.2. - Morfología y lenguaje arquitectónico:

El edificio se compone de tres volúmenes prismáticos regulares dispuestos de modo de crear un patio de acceso. En disposición de estricta simetría, los volúmenes laterales, de menores dimensiones que el central, equidistan del eje de simetría (Fig. 2). El prisma mayor que cierra el patio es el Templo; el vértice de su frontis refuerza el eje y, a su vez, actúa como remate del patio de acceso. Éste se entiende como un único espacio, debido a la continuidad existente entre los tres volúmenes. La articulación entre ellos está dada por el espacio semicubierto de acceso al Templo propiamente dicho, al piso de este semicubierto se accede mediante tres escalones (número usado en la simbología masónica). Una escultura de Rivadavia, dispuesta sobre el eje y en el punto central del patio, contribuye a reforzar la simetría y el recorrido propuesto por el patio de acceso<sup>(3)</sup>.

El lenguaje con que se resuelven arquitectónicamente estos volúmenes es simple y responde al estilo llamado neorrenacentista, muy difundido en el Río de La Plata desde mediados de siglo XIX. Las alas laterales rematan con cornisa y coronación de balaustradas en todo su perímetro. Las aberturas son de dos hojas con paños de vidrio y tableros de madera, con postigos. Las dispuestas sobre la línea municipal tienen un arco de medio punto como banderola. Completa la fachada sobre la calle una reja de hierro forjado de dos hojas (Fig. 3).

El frente del Templo se resuelve con un frontis que, apoya en dos columnas centrales y unos pilares de borde. Los capiteles de las columnas son corintios<sup>(4)</sup>, careciendo el fuste de las típi-

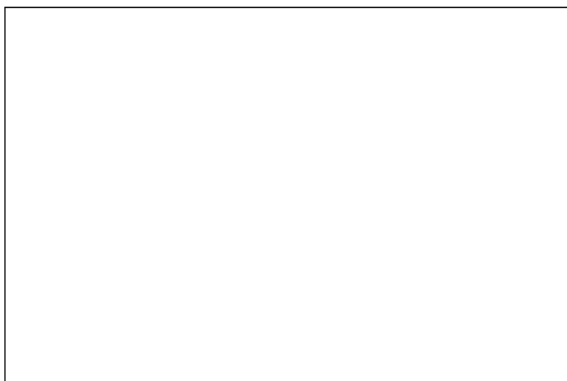


Figura 2

cas estrías y las proporciones del lenguaje clásico. El tímpano posee un símbolo propio de la masonería<sup>(5)</sup>.

La proporción de la planta (16.80 m x 6,95 m) no responde a la relación 2 en 1 que representa la Tierra (el Orden Universal). Las causas pueden deberse a cuestiones netamente constructivas, mano de obra deficiente, falta de elementos de medición, etc. En el interior (Fig. 4), de color celeste, están representados el cielo, el sol, la luna y las estrellas. La puerta se coloca al Oriente, origen del conocimiento. La disposición de los miembros dentro del Templo está de acuerdo al orden de conocimiento: siguen el orden Este Oeste (oscuridad e iluminación), que es el camino que recorre el aprendiz hacia la sabiduría. El piso se resuelve en un damero negro y blanco que representa la dualidad del universo, "nada existe sin su opuesto"<sup>(6)</sup> (Vittler, 1997: 127-156).

## 2.3.- Tecnología empleada:

El sistema constructivo es el habitual para la época en la que fue erigido el edificio. Sus muros, realizados en mampostería de ladrillos asentada en barro, tienen un espesor que varía entre los 30 cm y los 45 cm. El techo del Templo es a

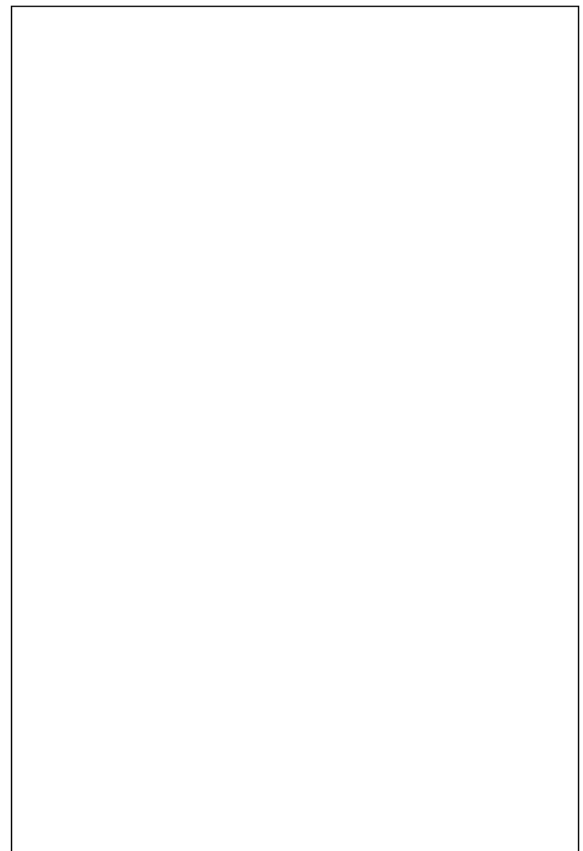


Figura 3

dos aguas, construido en estructura de madera y ladrillo con tierra en la parte superior y chapas metálicas a modo de cubierta (no se ha encontrado documentación de la época de construcción del edificio en el cual verificar si el uso de la chapa es original del proyecto). El cielorraso está realizado en yeso con estructura de caña entramada. Las puertas interiores y exteriores están constituidos en tableros de madera de dos hojas. El piso es de tablas de madera de pinotea.

El resto del edificio, con cubierta a una agua, presenta similares características a las descriptas y carece en su totalidad de cielorrasos suspendidos. Las aberturas son de madera de dos hojas, con paños de vidrio y tablero con banderola y postigos.

#### 2.4.- Etapas constructivas:

Respecto a las etapas de construcción del edificio, los documentos se refieren a la adquisición del predio actual el 21 de marzo de 1870, y a la refacción del Templo y la construcción del ala derecha del año 1879, no habiéndose hallado datos acerca de la fecha de inicio de la construcción original (Chervo, 1992: 356).

Así mismo, no se encontró un registro planimétrico de la época; el único plano existen-

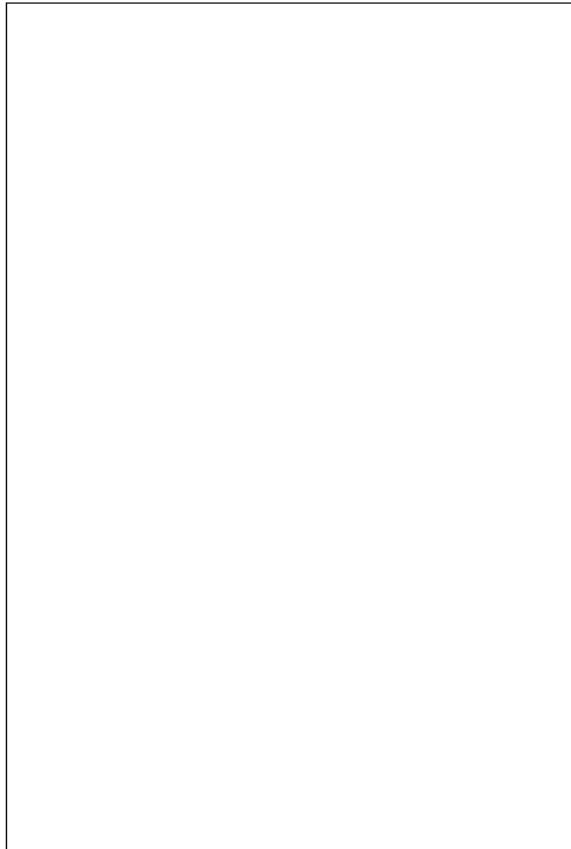


Figura 4

te es un empadronamiento municipal del año 1977. De acuerdo a los datos encontrados y a la visita al edificio, puede deducirse que no se han producido transformaciones del mismo desde su construcción, exceptuando reparaciones menores que no inciden en la tipología arquitectónica original. Sólo se han incorporado las instalaciones mínimas para posibilitar su funcionamiento (instalación eléctrica exterior).

### 3. Estado actual del edificio

#### 3.1. Aspectos funcionales e intervenciones realizadas

Las intervenciones realizadas pueden considerarse menores, tratándose de obras de reparación de poco volumen. No han afectado a la morfología ni al sistema constructivo original. Se han introducido algunas instalaciones (eléctrica exterior, agua corriente y cloacas) en condiciones muy precarias. Se reparó en forma reciente (para la reinauguración de 1995) la cubierta del Templo, con la aplicación de una membrana asfáltica con recubrimiento de aluminio (poco recomendable para las cubiertas metálicas). Además se realizaron tareas de mantenimiento en el yeso interior de cielorrasos y muros, y se revocó el muro exterior SO (los muros S.E. y NE se conservan aún sin revoque exterior).

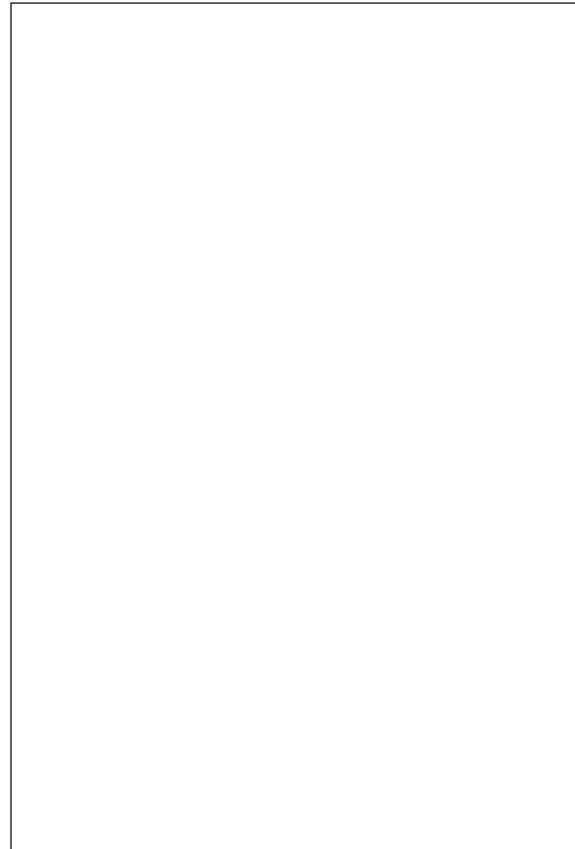


Figura 5

No ha existido una refuncionalización del edificio en el transcurso de su historia. Como se ha señalado el Templo continúa con la función para la cual fue concebido.

### 3.2. Estado de conservación:

El principal agente agresor del edificio es la humedad tanto descendente como ascendente; esta última es causa de falla o ausencia de capa aisladora, lo que se comprueba en el deficiente estado de los zócalos y la parte inferior de los muros. La humedad descendente es provocada por el mal estado de las cubiertas que producen filtraciones, sumado a la corrosión y desprendimiento de canaletas y desmoronamiento de las cargas de mampostería de la cubierta (Fig. 5).

Si bien el deterioro principal es causado por la humedad, que afecta a todo el edificio, aparecen otras patologías suplementarias:

- \* En el perímetro del edificio puede observarse el crecimiento de plantas, provocando la fractura del mampuesto y de las balaustradas.
- \* Las aberturas exteriores presentan un mal estado generalizado, provocado conjuntamente por la filtración de agua, los desajustes de uso y falta de mantenimiento adecuado (Fig. 6).
- \* Los pisos muestran desgaste por uso intensivo en los locales laterales (Fig. 7). Los pisos interiores del Templo son de madera y fueron recientemente reparados, presentando el Salón de los Pasos Perdidos problemas en su estructura sustentante. El piso original del patio era de cerámicos rojos y fue reemplazado casi en su totalidad por lajas de cemento color gris. El sector del piso de baldosas cerámicas se presenta con mortero adherido en su superficie y el de lajas se encuentra en buen estado.
- \* En el interior del ala NE se observa desgaste de los muros por acción mecánica, producido principalmente por la ocupación de este sector por las máquinas de la actual imprenta.

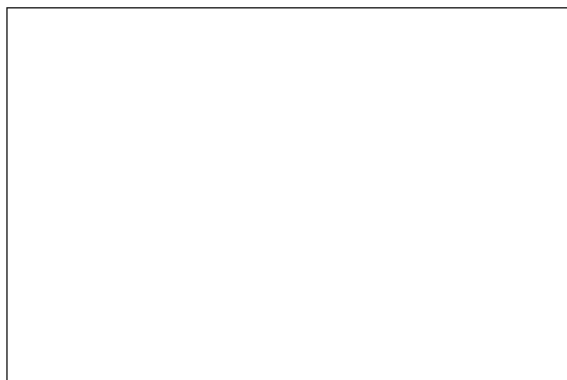


Figura 6

### 3.3. Desajustes observados

De acuerdo a lo anteriormente descrito y lo especificado en el punto 3.1. y 3.2., los desajustes observados se refieren principalmente a la falta de mantenimiento. El deterioro es producto de falta de acciones sistemáticas de preservación y conservación del bien. El edificio no fue modificado en su tipología, sólo se ha removido su piso exterior, lo que no constituye una intervención irreversible. Es de destacar que la suciedad y la falta de valoración del bien contribuye notablemente a este deterioro.

### 4. Determinación del valor patrimonial del edificio

El valor patrimonial del edificio en estudio puede considerarse desde diferentes puntos de vista, complementarios entre sí:

- \* Valor histórico: el edificio en estudio es uno de los más antiguos de la ciudad, conserva su tipología y función originales. La institución a la que pertenece ha tenido protagonismo histórico en la comunidad. A ella pertenecieron no sólo el primer intendente de la ciudad sino también notables hombres públicos que conformaron la sociedad local (Ver 1), realizando un notable aporte de tipo filantrópico y cultural.
- \* Valor arquitectónico: al no haberse producido cambios en su morfología, es testimonio de la arquitectura de la época que lo originó. Ello se hace evidente al observar el ancho original de la vereda colonial, el patio de acceso de singular significado en el contexto urbano, y el estilo neoclásico italianizante en que se resuelve su fachada. Mención especial merece el mobiliario del Templo que, además de ser original, está en excelente estado de conservación. Estas características transforman al edificio en un conjunto que posee un valor único dentro de las construcciones de la ciudad, por su antigüedad y significado.
- \* Valor social: la sociedad muestra, aún en la

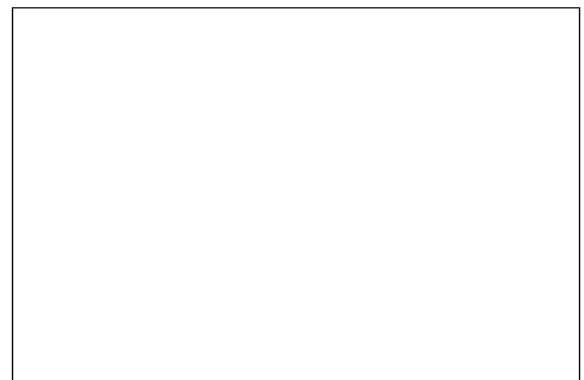


Figura 7



actualidad, cierta reticencia al nombrar a los “Masones”, desconociendo el rol histórico que estos tuvieron dentro del desarrollo de la sociedad nicoleña y el papel social que cumplió esta institución (antes descrito en el punto 1).

## 2º parte: Aplicación de la metodología al estudio de caso

### 1. Descripción de la metodología propuesta

1.1.- Relevamiento de la información: de acuerdo a las tareas a desarrollar se deberá reunir la siguiente información básica:

- \* Plano del edificio: se tomará como base a los planos existentes, debiéndose relevar in situ las modificaciones existentes e incorporarlas a un nuevo plano.
- \* Información general acerca de ubicación, dominio, usos, proyecto y dirección, características formales y tecnológicas (datos habituales en planillas de preinventario). Se realizará una evaluación para determinar la valoración del bien en estudio (valoración arquitectónica, social e histórica).
- \* Desglose de rubros constructivos de los edificios, exteriores e interiores.- Cómputo de superficies horizontales y verticales, exteriores e interiores (planillas de computo métrico).
- \* Caracterización de rubros constructivos, clasi-

ficación y relevamiento de patologías existentes y determinación de estado: los diferentes rubros se identifican según tipo, material y color; se indican las patologías principales y su grado de profundidad (puntual, extendida, generalizada), de acuerdo a una guía de códigos; se realiza una evaluación preliminar según cinco categorías (muy bueno, bueno, regular, malo, ruina) (Tabla 1).

- \* Estimación de costos de reposición: costos de cada rubro al momento actual.
- \* Evaluación global de estado del edificio y estimación de costos de rehabilitación: de acuerdo a la información indicada en las planillas anteriores, es posible estimar el costo de rehabilitación de los edificios. Para ello se define un coeficiente de corrección por estado, que indica en qué porcentaje los distintos rubros deberán repararse, o reemplazarse en forma total (Tabla 2).
- \* Análisis de los beneficios primarios y secundarios originados a partir de la intervención futura del bien.

1.2.- Procesamiento de la información, diagnóstico, análisis de datos: el análisis de la información permitirá diagnosticar la situación actual, indicando la factibilidad de rehabilitación del edificio, de acuerdo a los problemas técnicos detectados y los costos derivados de

EDIFICIO: LOGIA		COMPUTO		CARACTERISTICAS			PATOLOGIAS						EVALUACION					OBSERV.	
LOCAL: 2 - TEMPLO		u	cantidad	tipo	material	color	I		II		III		MB	B	R	M	Ru		
Nº DE RUBRO							T	N	T	N	T	N							
2 - MUROS	MAMPOST.	M3	120		ladrillo		2.2.1	C	2.2.3	C				X					
	REVOQU.	int.	M2	229,2	aplic.	a la cal		2.2.1	C	2.2.3	C					X			
		ext.	M2	104,95	aplic.	a la cal		2.2.4	A					X					
	REVEST.	M2															X		
	PINTURA	int.	M2	349,4		látex		2.4.7	C									X	
		ext.	M2	261,71		látex ext.		2.4.6	C									X	
	OTROS (rev. n	M2	156,76	aplic.	s/rev.														

Tabla 1

EDIFICIO: LOGIA		COMPUTO		EVALUACIÓN		ESTIMACIÓN DE COSTOS			
LOCAL: 2 - TEMPLO		u	cantidad	calificación	coef. de	costo unitario de	costo total	costo total de	
Nº DE RUBRO:			(a)		correcc. (b)	reposición (c)	(a x b x c)	reposición (a x c)	
2 - MUROS	MAMPOST.	M3	120	B	0,25	222	6660	26640	
	REVOQ.	int.	M2	229,2	B	0,25	15	860	3440
		ext.	M2	104,95	MB	0	23	0	
	REVEST.	M2							
	PINTURA	int.	M2	349,4	Ru	1	7	2446	2446
		ext.	M2	261,71	Ru	1	9	2356	2356
	OTROS	M2	156,76	Ru	1	23	3605	3605	

Tabla 2

la reparación y restauración de los distintos rubros constructivos y ornamentación correspondiente. El análisis comparativo de los costos y los beneficios de cada caso estudiado permitirá considerar la factibilidad de la puesta en valor del bien en estudio.

## 2. Criterio para el completamiento de las planillas

Siendo el objetivo principal de esta tarea la verificación de la metodología, se han tomado ciertos criterios de simplificación para computar, evaluar y presupuestar los distintos rubros del edificio en estudio. En una etapa de mayor profundización de la metodología se realizará un estudio más acabado de los componentes del edificio así como de los costos de los mismos.

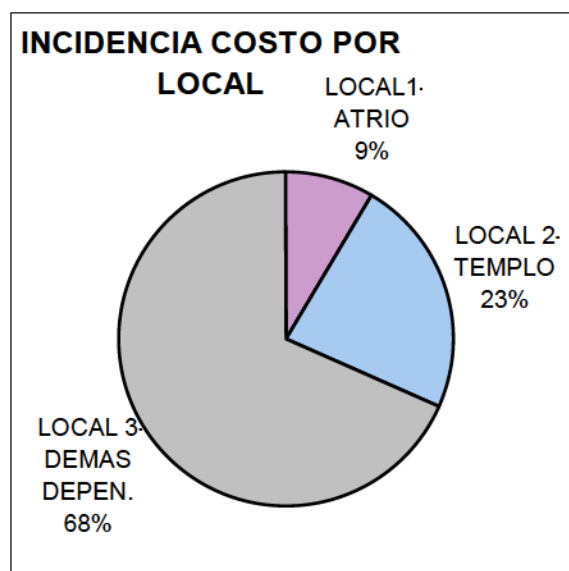


Figura 8

\* Se subdividió el edificio en tres subconjuntos, de acuerdo a criterios volumétricos, tecnológicos y funcionales, con el fin de simplificar el cálculo del computo métrico: 1) Templo propiamente dicho (local 1); 2) acceso al mismo (salón de los pasos perdidos, local 2); 3) demás dependencias (actuales locales comerciales y patio de entrada. Local 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10). Para este artículo, a modo ilustrativo se tomará sólo un rubro y sólo uno de los subconjuntos mencionados.

\* Si bien el cómputo contempla los principales rubros, se han presupuestado sólo los ítems componentes de planos horizontales y verticales (mampostería, revoques, pinturas, cielorrasos, cubiertas y pisos). Es sólo en dichos rubros que puede hacerse una estimación económica aproximada, basándose en precios estándar. Existen otros, que deberán ser objeto de un análisis más detallado (ornamentación de mampostería, balaustradas, reja, carpintería, etc.), ya que constituyen materia de restauración, con empleo de mano de obra especializada en ese tipo de tareas. También se han excluido en esta primera aproximación a las instalaciones, que deberán ser adaptadas a niveles actuales de confort, según el uso del espacio que surja de las especificaciones de proyecto.

## 3. Procesamiento y análisis de la información

Para procesar y analizar la información se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

\* Importancia relativa de los rubros desde el punto de vista cuantitativo (cantidades a ejecutar)

N° DE RUBRO			LOCALES			TOTAL	%	
NOMBRE	N°	TEMPLO		OTROS LOCALES (3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10)				
		ACCESO (1)	TEMPLO (2)					
MUROS	MAMPOSTERÍA	1	366	6660	10603	17629	26	
	REVOQUE	int	2	1383	3605	2745	7733	6
		ext	3	907	860	2229	3996	11
	PINTURAS	int	4	846	2446	4160	7452	7
		ext	5	1088	2356	4296	7740	23
TECHO	CUBIERTA	6	0	0	4736	4736	10,5	
	CIELORRASO	7	386	0	15115	15501	10,5	
SOLADOS	TIPO A (madera)	8	869	0	2499	3368	5	
	TIPO B ( alis. cem)	9	0	0	477	477	1	
	TIPO C ( lajas cem)	10	0	0	0	0		
SUBTOTAL			5845	15927	46860	0		
TOTAL			68632				100	
%			8,50%	23,20%	68,27%			

Tabla 3

y económico (costos unitarios de reposición).

- \* Estado de conservación (patologías y nivel de extensión de las mismas).
- \* Incidencia de los principales rubros (materiales y mano de obra) en los costos totales.
- \* Diferencia económica entre los costos de reposición y de rehabilitación que, junto a la valoración integral del bien, conducen a tomar decisiones acerca de la factibilidad de su recuperación.
- \* Los posibles beneficios que resultarían de una acción de puesta en valor.

#### 4. Conclusiones

Del análisis de la información, realizada sobre la base de los puntos anteriores, surgen las siguientes conclusiones:

- \* Se observa que los costos mayores de rehabilitación corresponden a los locales adyacentes (70 %), y no al Templo propiamente dicho (Tabla 3 y fig. 8). Ello es consecuencia de la reciente refacción del mismo.
- \* Las patologías más difundidas en el edificio se refieren a humedad ascendente y vegetación en muros en forma generalizada. Las fisuras observadas son superficiales.
- \* El edificio se encuentra en buenas condiciones de conservación en lo que se refiere a sus componentes (50% sumados el estado muy bueno y bueno) (Tabla 4 y Fig. 9), sólo un tercio de ellos necesita reposición total.
- \* Los rubros que tienen mayor incidencia sobre el costo total son la mampostería (23 %), los

	(1) MB	(2) B	(3) R	(4) M	(5) RU
LOCAL 1	1	4	2	0	4
LOCAL2	7	2	1	0	3
DEMÁS LOCALES	2	7	2	0	7
TOTAL	10	13	5	0	14
%	24	31	12	0	33

Tabla 4

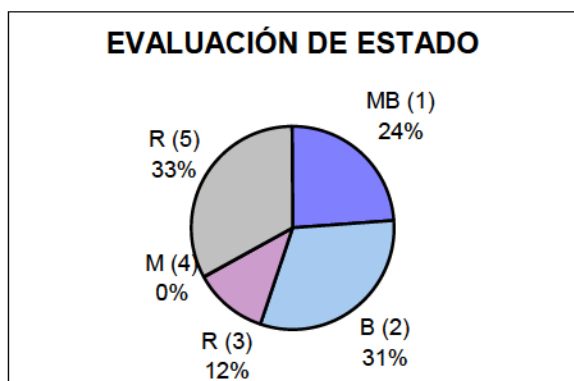


Figura 9

cielorrasos (20%) y cubierta (18%). En estos ítems, el mayor costo deriva de la mano de obra, ya que se trata de tareas artesanales, como es el caso de los muros de ladrillo común de 45 cm de espesor y cielorrasos de yeso armados (Fig. 10)

El costo de rehabilitación del total de los rubros estudiados representa un 40 % aproximadamente del costo total de reposición de los mismos (\$ 70.000 y \$ 170.000 respectivamente). Si se considera conjuntamente el valor de patrimonio cultural del edificio y los posibles beneficios monetarios derivados de su conservación, se puede concluir que su rehabilitación es factible, sin que ello signifique una inversión desmesurada.

Una de las dificultades mayores que presenta este tipo de trabajos es el de carecer de información histórica confiable en aspectos tecnológicos y económicos. En una etapa más avanzada del trabajo de investigación se prevé incluir el total de los rubros intervinientes, profundizando en las características originales de los mismos y realizando análisis comparativos de costos con edificios de características similares. Se espera arribar a una estimación más precisa de los costos de rehabilitación con relación a los de reposición, resultados que permitirán enunciar conclusiones más detalladas y exhaustivas.

Para efectuar el análisis de los beneficios derivados de la puesta en valor del caso de estudio se partió de los siguientes supuestos:

- \* Se realizarán trabajos de rehabilitación.
- \* Se acondicionarán las alas laterales para locales cuya actividad provoque un beneficio económico, actividad que deberá ser compatible con la función central del edificio (museo, restaurante, venta de reproducciones, librería, café literario, etc.)

Los costos directos son los producidos prin-

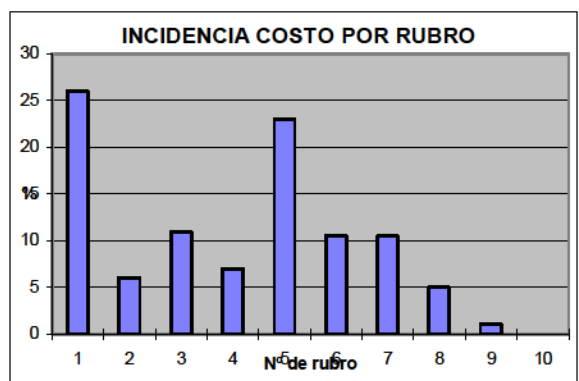


Figura 10



principalmente por la inversión para la puesta en valor del edificio, el mantenimiento, el pago de servicios e impuestos, pago de personal de seguridad (si así se requiriese), costos de imprenta para difusión de su valor patrimonial, etc.

Los beneficios primarios derivan principalmente del alquiler del local, del aporte y contribuciones de los miembros de la Logia, de la compra de algún tipo de "souvenir" del edificio (por estar inserto en un circuito turístico), etc. En cambio los beneficios indirectos surgen como con-

secuencia de la mejora (funcional y estética) del sector del barrio donde se implanta el edificio, lo que modifica los valores del mercado de tierras y propiedades circundante. Se benefician los comercios aledaños por el movimiento de visitantes provocados por el conocimiento y difusión de los valores históricos y sociales del sitio. La comunidad se consolida teniendo como testimonio de su historia un edificio "vivo", que continúa íntimamente relacionado con la vida de los habitantes.

## Notas

1. La ciudad fue fundada el 14 de Abril de 1748 por Don Rafael de Aguiar, en tierras de propiedad de su esposa, donando una parcela para la plaza y otra para la Capilla
2. El Templo fue destruido en el año 1852 a causa de la explosión del polvorín aledaño al mismo.
3. Si bien los templos descriptos por Vitler (Vitler, 1997: 127-156) son mas sofisticados, este recorrido también puede entenderse como constitutivo de *espacios de la iniciación*.
4. Los órdenes elegidos responden a la concepción de fuerza, sabiduría y belleza atribuidos a los órdenes dórico, jónico y corintio respectivamente. (Vitler, 1997: 127-156)
5. Triángulo equilátero del que salen rayos, con una letra C en el centro. El color es el amarillo en fondo celeste.
6. Estos datos se obtuvieron en un encuentro con un miembro de la Logia y se pueden verificar (Vitler, 1997: 127-156)

## Bibliografía

- Amarilla, Beatriz, 1995: "Variables económicas en la rehabilitación del hábitat" En **Jornadas de Actualización: Mantenimiento y rehabilitación del entorno construido** Buenos Aires, 39-43
- Azqueta Oyarzun, Diego (1994) "La valoración económica de la calidad ambiental" Madrid, McGraw-Hill..
- Chervo, G. Santiago, 1977: «*Serafin Carlos Morteo. Un hombre público ejemplar*». San Nicolás, Serie IV. N° 5 Archivo y Museo Histórico de La Ciudad de San Nicolás,
- Chervo, G. Santiago, 1992: "Crónicas de San Nicolás de Los Arroyos" (1608-1988) San Nicolás, Archivo y Museo Histórico de La Ciudad de San Nicolás.
- De La Torre, José, 1947: "Historia de San Nicolás de Los Arroyos" s/l Editorial Rosario
- ICOMOS, 1993: "Economics of Conservation" International Scientific Symposium, Sri Lanka
- LINTA - CIC, 1996: "Relevamiento paisajístico y arquitectónico del Sector Santa Rosa del Parque Pereyra Iraola," Informe de avance sobre las tareas realizadas, La Plata (inédito)
- Morosi et al, 1995: "Parque Provincial Pereyra Iraola- Una introducción a la conservación y refuncionalización de su patrimonio" LINTA - CIC La Plata,
- Primo, Ricardo Darío, 1995: "Historia de la Masonería de San Nicolás - Sus hombres y sus obras". Conferencia dictada en la Logia Unión y Amistad N° 10 de San Nicolás
- Obregón, Rosana, 1997: "El patrimonio natural y cultural de San Nicolás de Los Arroyos: evolución y condicionantes históricas" en **Anales LINTA 97**, La Plata
- Vitler, Anthony, 1997: "El espacio de la ilustración" Madrid, Alianza.