



CENTRAL HOTEL INVESTMENT

METAMORFOSIS, S.A.

DESCRIPCIÓN DE PATOLOGÍAS
CONSTRUCTIVAS ENCONTRADAS EN
EL HOTEL CENTRAL

**PLAZA DE LA INDEPENDENCIA-CASCO ANTIGUO DE
LA CIUDAD DE PANAMÁ**

DOMINGO VARELA R.
ARQ. RESTAURADOR

CIUDAD DE PANAMÁ, JUNIO DE 2007

CENTRAL HOTEL INVESTMENT

METAMORFOSIS, S.A.

INFORME TÉCNICO

DESCRIPCIÓN DE PATOLOGÍAS **CONSTRUCTIVAS ENCONTRADAS EN** **EL HOTEL CENTRAL**

**PLAZA DE LA INDEPENDENCIA-CASCO ANTIGUO DE
LA CIUDAD DE PANAMÁ**

DOMINGO VARELA R.
ARQ. RESTAURADOR

CIUDAD DE PANAMÁ, JUNIO DE 2007

ÍNDICE GENERAL

A.-BREVE RESUMEN HISTÓRICO DEL INMUEBLE	pág. 4
B.-DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	pág. 6
C.-DESCRIPCIÓN DE PATOLOGÍAS	pág. 9
C.1.-NIVEL DE PLANTA BAJA	pág. 9
C.1.1.-VESTÍBULO	pág. 9
C.1.2.-PATIO CUBIERTO	pág. 9
C.1.3.-ADMINISTRACIÓN	pág. 12
C.1.4.-DEPÓSITO PRINCIPAL	pág. 13
C.1.5.-PATIO #1	pág. 14
C.1.6.-CANTINA/BILLAR	pág. 15
C.1.7.-RESTAURANTE/DISCOTECA/BAR	pág. 17
C.1.8.-TAPICERÍA	pág. 20
C.1.9.-PANADERÍA	pág. 21
C.1.10.-PATIO #2	pág. 21
C.1.11.-DEPÓSITOS SECUNDARIOS	pág. 23
C.2.-PRIMER Y SEGUNDO NIVEL	pág. 23
C.2.1.-HABITACIONES HACIA PLAZA DE LA INDEPENDENCIA	pág. 26
C.2.2.-HABITACIONES HACIA AVE. CENTRAL	pág. 28
C.2.3.-HABITACIONES HACIA CALLE 4TA.	pág. 29
C.2.4.-HABITACIONES HACIA PATIO #2	pág. 30
C.2.5.-HABITACIONES HACIA PATIO CUBIERTO	pág. 31
C.3.-TERCER NIVEL	pág. 33
C.4.-AZOTEA Y CUBIERTAS	pág. 36
C.5.-ELEVACIONES	pág. 39
C.5.1.-CALLE 4TA.	pág. 39
C.5.2.-AVE. CENTRAL	pág. 40
C.5.3.-PLAZA DE LA INDEPENDENCIA	pág. 41
D.-CONCLUSIONES	pág. 43
E.-RECOMENDACIONES	pág. 44
F.-BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA	pág.

ÍNDICE DE GRÁFICOS

1.-PLANO DE LOCALIZACIÓN REGIONAL	pág. 7
2.-NIVEL DE PLANTA BAJA	pág. 10
3.-PRIMER NIVEL ALTO	pág. 25
4.-SEGUNDO NIVEL ALTO	pág. 26
5.-TERCER NIVEL ALTO	pág. 35
6.-AZOTEA Y CUBIERTAS	pág. 38

A.-BREVE RESUMEN HISTÓRICO DEL INMUEBLE.¹

El actual inmueble del Hotel Central está edificado sobre las Fincas 885 y 5882, ubicadas entre la Plaza de la Independencia, la Ave. Central y la Calle 4ta. del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá. Es uno de los edificios más atractivos y llamativos del barrio de San Felipe y se constituyó, desde sus inicios, en uno de los hitos más importantes dentro de la historia hotelera del país y de América Latina.

Hacia 1873, la empresa Shuber Brothers inició los trabajos de construcción del Grand Central Hotel (Gran Hotel Central), el cual fue concluido y abrió sus puertas en septiembre de 1875. El recién inaugurado hotel tenía varios locales comerciales en su planta baja. Este primer inmueble no duró mucho tiempo, ya que fue destruido en el incendio del 6 de marzo de 1878, el cual consumió todos sus elementos de madera pero quedaron en pie los muros de mampostería.



Foto #1.-Vista frontal del Grand Central Hotel hacia el año de 1875.



La reconstrucción del hotel empezó el 4 de julio de 1884 y se reinauguró justamente un año después. La nueva construcción se inspiró en los modelos convencionales de la arquitectura europea del siglo XIX. Se construyó un nuevo nivel, el cual estaba cubierto con un techo a mansarda con buhardillas, terminado con láminas metálicas y no con tejas francesas como era convencional. Tenía un amplio patio interior techado (Palm Garden) y rematado perimetralmente por un lucernario de ventanas móviles, las cuales proporcionaban iluminación y ventilación al interior, además de proteger del intemperismo a los tres pasillos perimetrales interiores, hechos de

Foto #2.-Vista parcial de la Plaza de la Independencia hacia 1907. A la izquierda podemos apreciar las remodelaciones hechas al Hotel Central.

¹ -Información tomada de TEJEIRA DAVIS, Eduardo. **Historia del Hotel Central.** Documento Inédito: Ciudad de Panamá, 2007

madera y limitados por balconadas hechas con balaustres torneados del mismo material. Además, en dicho patio había una enorme escalera de madera, la cual fue construida e importada desde Nueva York. Los elementos arquitectónicos de fachada también son particulares, ya que los balcones corridos del segundo nivel fueron reemplazados por balconillos individuales y los elaborados marcos de todos los vanos exteriores eran de madera. El hotel tenía locales comerciales en planta baja, un lujoso comedor y 125 habitaciones. La reconstrucción fue hecha por Emil Dreyfous y durante varios años fue el edificio más alto de la ciudad de Panamá.

Entre los años de 1918 y 1919 el edificio fue remodelado y ampliado sustancialmente hacia la Finca de Calle 4ta con la construcción de un nuevo anexo. En primer lugar se demolió la mansarda y se sustituyó con un último piso de paredes de mampostería, pisos de madera y un gran balcón corrido de losa de concreto en todas sus fachadas. En los restantes pisos los balcones fueron remodelados con losas soportadas por ménsulas de concreto y barandas decorativas de hierro forjado y de balaustres de concreto. La entrada principal se cubrió con un voladizo de concreto



Foto #3.-Vista de las remodelaciones realizadas en el Hotel Central hacia 1920.

en canto libre. El anexo hacia Calle 4ta. fue construido con losas parciales y estructura de concreto en su nuevo patio interior, además de pisos de madera en las habitaciones y una nueva escalera de concreto que comunicaba los distintos niveles del edificio desde este espacio. Las nuevas fachadas replicaron los vanos exteriores, la disposición en planta de las habitaciones y los materiales empleados en el inmueble original, con algunas excepciones y diferencias en el nuevo piso añadido frente a los originales. También se mantuvo la ubicación de la escalera existente pero se modificaron algunos de los vanos que daban hacia el patio interior. Esta nueva remodelación permitió al hotel tener hasta 160 habitaciones, 100 de ellas con servicios sanitarios interiores. El comedor llegó a tener espacio para trescientos comensales, siendo uno de los más concurridos en la ciudad. El autor de este proyecto fue James C. Wright, diseñador del hospital Santo Tomás.

A partir de mediados del siglo XX, específicamente después de la inauguración del Hotel El Panama Hilton, la industria hotelera se desplazó hacia la moderna ciudad de Panamá, en detrimento de otros sectores, incluido el Casco Antiguo.

Para 1972, el hotel se convirtió en un establecimiento para el hospedaje de mochileros y finalmente fue clausurado al público a inicios del siglo XXI.

B.-DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.



Foto #4.-Vista general de la Fachada principal del Hotel Central y sus acabados exteriores hacia la Plaza de la Independencia

El edificio se encuentra ubicado sobre la Ave. Central, entre Calle 4ta. y la Plaza de la Independencia, en el barrio de San Felipe, Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá. Su fachada principal está orientada hacia la Plaza de la Independencia, su lateral derecho hacia la Ave. Central y su fachada posterior hacia la Calle 4ta. El lateral izquierdo colinda con los muros medianeros de las propiedades vecinas. El inmueble tiene planta baja y tres niveles superiores, en los cuales se encuentran ubicadas las habitaciones. La planta baja del edificio, en todas sus fachadas, fue ocupada por locales comerciales en su momento. Los vanos exteriores de la planta baja y de los dos primeros niveles tienen marcos decorativos de madera a excepción del último nivel, en el cual los marcos son de concreto. Este último nivel está bordeado perimetralmente por una balconada con barandales parciales de concreto y de verjas de hierro decorativas y está protegida superiormente con una losa de concreto. El segundo nivel tiene balcones individuales con barandales de hierro decorativo mientras que el primer nivel combina un balcón corrido con barandales de verjas decorativas de hierro en su fachada principal

con balcones individuales de verjas de hierro decorativo en el resto de sus portadas. Todos los balcones mencionados son de losas de concreto soportadas por ménsulas decorativas del mismo material. Las cubiertas del inmueble son mixtas, ya que tiene techos a dos aguas en sus fachadas principal, lateral derecha y posterior, mientras que en las colindancias tiene techos de una caída. Sobre el patio cubierto el techo es a cuatro aguas y hacia calle 4ta. y los colindantes existe una pequeña área de azotea abierta.

En de cada una de las plantas altas ubicamos habitaciones sencillas y otras con servicio sanitario incluido, cuatro baterías de servicios sanitarios comunales, cuarto de limpieza y depósito. En cada uno de estos niveles hay una parada de ascensor y otra para montacargas. Ambos equipos mecánicos se encuentran actualmente fuera de uso.

En el interior del edificio encontramos un amplio patio techado y rematado por un lucernario perimetral. Alrededor de este patio cubierto se desarrollan tres pasillos superiores de madera en voladizo, con columnas o “pies derechos” intercalados con balconadas de balaustres de piezas decorativas caladas del mismo material, los cuales desembocan en las habitaciones aledañas y que también se



Foto #5.-Vista parcial del patio techado, en la cual podemos apreciar la escalera Imperial, los pasillos y sus acabados generales.

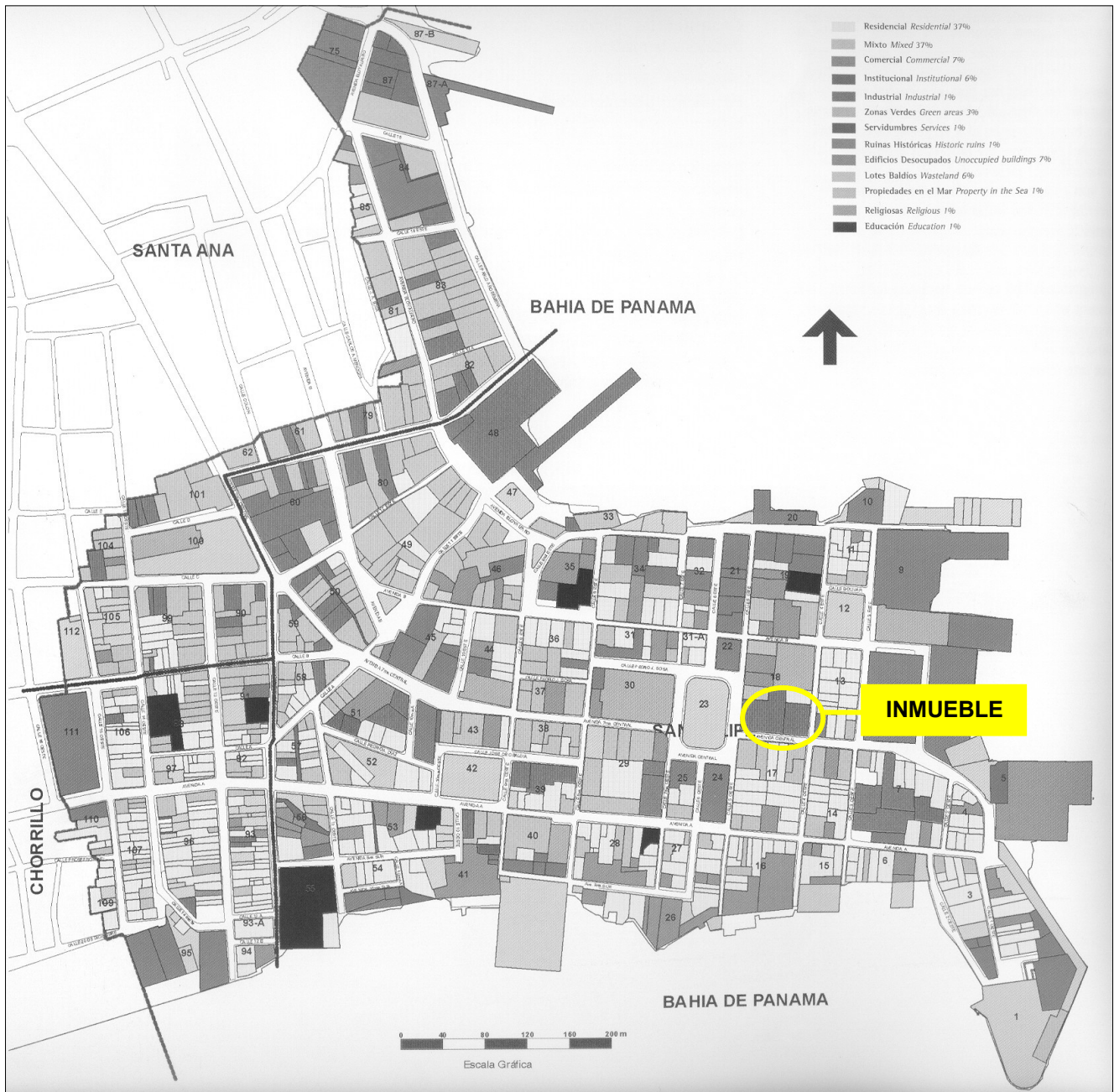


Gráfico #1.-Plano de Localización Regional del Inmueble

interconectan con los pasillos interiores que enlazan el resto de los ambientes y habitaciones de cada planta. En este patio interior también encontramos una escalera integral de madera de tipo “Imperial” que comunica los tres niveles de habitaciones. A estos niveles superiores se accede también, interiormente, por medio de otra escalera de madera ubicada al final del pasillo interior derecho del patio cubierto. Esta escalera interior no se comunica con la planta baja.



Fotos #6, 7 y 8.- Vistas parciales del Patio #1, Patio #2 y del área de azotea y cubiertas

Desde este patio cubierto podemos comunicarnos con otros dos patios abiertos del inmueble. Al final de su costado izquierdo accedemos a uno, mientras que mediante un pasillo del lateral derecho podemos ingresar al segundo. El primer patio (Patio #1) consta de un área abierta en planta baja con una losa de concreto que lo cubre parcialmente y que sirve, además, de techo para varios ambientes de planta baja. Estas dos áreas se comunican mediante una escalera techada de madera. Desde esta losa podemos ingresar también a las habitaciones del primer nivel que dan hacia el patio cubierto. En la parte izquierda de este patio encontramos una edificación de dos niveles que fue utilizada para habitaciones. El segundo patio (Patio #2) tiene un área central abierta rodeada por pasillos semiabiertos en planta baja y en sus tres niveles superiores. Desde planta baja arranca una escalera de concreto con barandales del mismo material que comunica los niveles superiores de habitaciones y el área de azotea y cubiertas. Los pasillos semiabiertos en las plantas superiores son de losa con barandales perimetrales de concreto y comunican con las habitaciones que los delimitan.

La construcción y acabados generales del edificio son de muros exteriores e interiores de mampostería ordinaria revocados, paredes interiores vaciadas en concreto y de bloques del mismo material repelladas con morteros de cemento o parcialmente recubiertas de azulejos, divisiones de paneles de cartón prensado en bastidores de madera y de madera machihembrada. Los pisos, en planta baja, son de concreto terminados a flota, rústicos y a “martillete” o parcialmente recubiertos de losetas de mármol, mosaiquillos de cerámica, baldosas de pasta, de arcilla, de granito o de gres. Los pisos de los niveles superiores son de madera machihembrada y de losas de concreto terminadas a flota o parcialmente recubiertas con losetas de mármol o mosaiquillos cerámicos. Los cielos rasos son de losa de concreto repellada o de madera machihembrada en las diferentes plantas. A excepción de una puerta metálica de doble hoja en el Depósito Principal, todas las puertas, ventanas y marcos de los vanos son hechos de madera, con diferentes manufacturas (las puertas pueden ser sólidas integrales o combinadas con persianas o vidrios traslúcidos; las ventanas tienen vidrios traslúcidos en marcos de madera). Todas las cubiertas a dos aguas que

soportan tejas francesas están soportadas por una estructura del tipo “Puente o Imperial”, con virotillos (o “enanos”) y jabalcones continuos apoyados sobre vigas de madera, mientras que las que tienen acabado de láminas metálicas onduladas tiene una estructura más liviana de “par-hilera”, con correas superiores.

C.-DESCRIPCIÓN DE PATOLOGÍAS

C.1.-NIVEL DE PLANTA BAJA. A efectos de esta descripción, el nivel de planta baja se ha dividido en los siguientes ambientes: Vestíbulo, Patio Cubierto, Administración, Depósito Principal, Patio #1, Cantina/Billar, Restaurante/Discooteca/Bar, Tapicería, Panadería, Patio #2 y Depósitos Secundarios.

C.1.1.-VESTÍBULO: Se ingresa a este ambiente desde la entrada principal de la fachada frontal del hotel. Su piso es de concreto revestido con losetas de mármol, varias de las cuales presentan fisuras y fracturas. El ambiente está delimitado por muros de mampostería revocados que tienen un zócalo de losetas de mármol (varias de ellas fracturadas) de +/- 1.15M. de altura y por una pared de madera hacia su costado izquierdo, la cual lo divide de la Cantina/Billar. Al costado derecho hay un vano sellado con bloques de cemento que permitía la comunicación con el Restaurante. Existe un mostrador confeccionado con paneles decorativos de madera y sobre superior de madera recubierta con fórmica. Esta área se

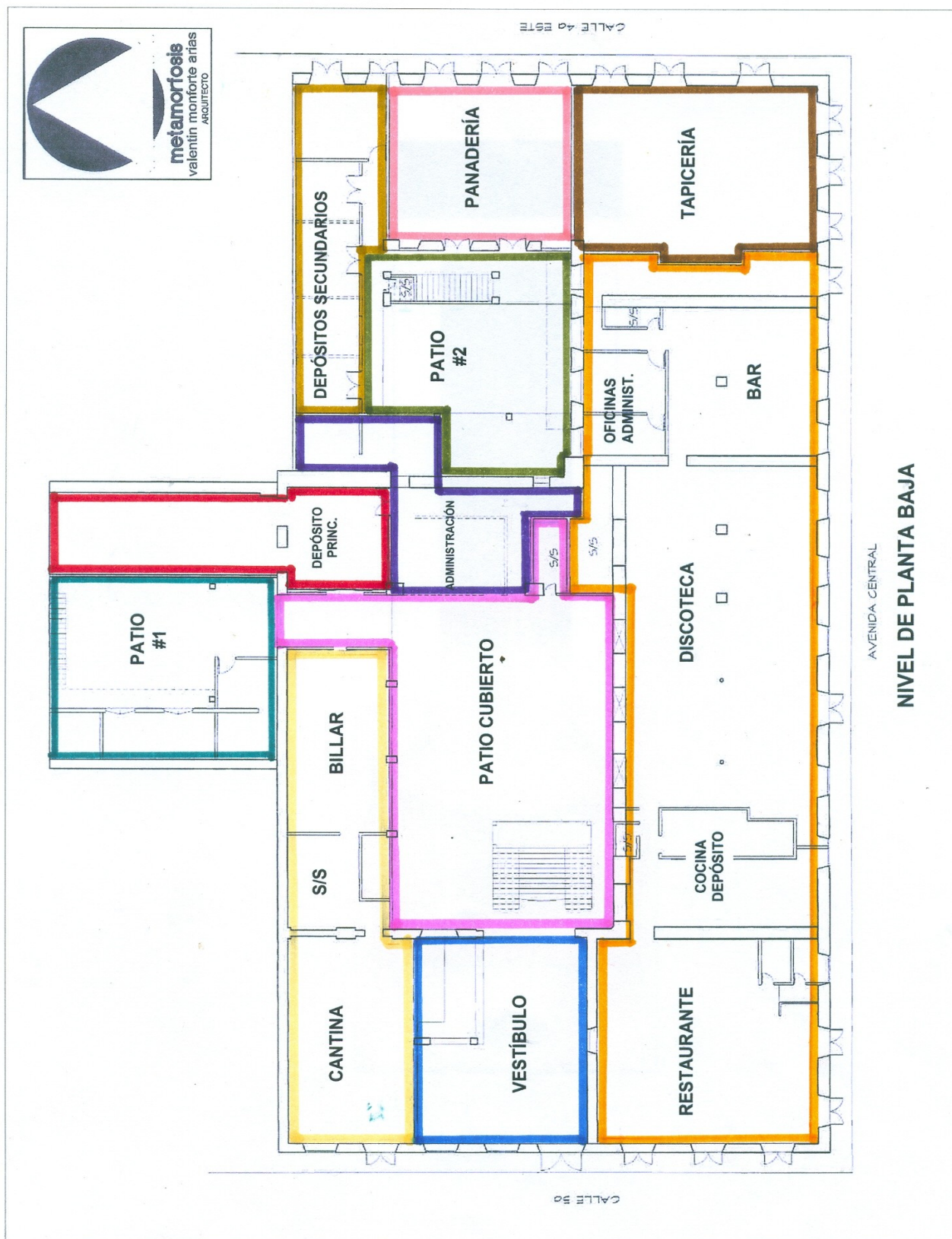


Foto #9.-Vista general del Vestíbulo de entrada, donde se pueden apreciar los acabados generales del ambiente.

encuentra elevada a 0.10M del nivel del Vestíbulo y tiene piso de concreto rústico, con cielo raso de losa de concreto repellada y soportada por vigas y columnas de concreto. Tanto la losa de concreto como las vigas que la soportan presentan suciedades, descascarillamientos de pintura, manchas por humedad y eflorescencias localizadas producto de posibles filtraciones provenientes de la batería de servicios sanitarios de una de las habitaciones superiores. Una de las columnas tiene una apreciable fractura producto de la corrosión de una tubería metálica empotrada. El cielo raso del resto del ambiente es de madera machihembrada con molduras decorativas perimetrales inferiores y lo

divide una viga revestida con madera que, por su canto, presumiblemente sea de acero. Este Vestíbulo se comunica directamente con el Patio Cubierto.

C.1.2.-PATIO CUBIERTO: Está constituido por un amplio espacio techado de cuatro niveles de altura, rodeado por pasillos superiores y desde donde arranca una escalera que comunica la planta baja con los tres niveles superiores de habitaciones. Tiene piso de concreto



recubierto con mosaiquillos cuadrados blancos, con cenefas perimetrales y un recuadro central elaborados con diseños de greca a base de mosaiquillos de colores. El estado de conservación de este solado es malo, ya que le faltan varias piezas, algunas están rotas, rayadas y en ciertos sectores se han reemplazado por otras de diferentes manufacturas y colores. El patio está rodeado por muros de mampostería revocados y por paredes de bloques de cemento repellados. Al costado derecho de este Patio hay cuatro vanos, actualmente sellados, que permitían el acceso a la Discoteca. Al inicio del patio, en su costado izquierdo, ubicamos la puerta del antiguo ascensor y la tapa de un tanque de agua en el piso. Al final del costado derecho ubicamos un servicio sanitario cuyo piso es de concreto recubierto con mosaiquillos hexagonales de cerámica, paredes de bloques de cemento repellados y parcialmente recubiertas con azulejos a +/- 1.75M de altura y cielos rasos compuestos de losa de concreto y de madera machihembrada. Al fondo, en la esquina izquierda del Patio, hay un pasillo que comunica con las entradas del Depósito Principal, el Billar y con el Patio #1. Los pasillos superiores que bordean el Patio Cubierto están soportados en voladizo por viguetas de madera que sobresalen de los muros, con entablonados de madera machihembrada cubiertos con alfombras, barandales con balaustres decorativos de madera calada y columnas de madera intercaladas entre estos barandales. Estas columnas no llegan a la planta baja. El estado de conservación de estos pasillos, en términos generales, es malo, ya que hemos podido apreciar deterioro por agentes bióticos y abióticos en todos sus elementos. Los ataques bióticos están referidos al daño generalizado provocado por insectos (isópteros y coleópteros) y hongos xilófagos (hongos de pudrición pardos y blancos), lo que ha ocasionado horadaciones apreciables, roturas y pérdidas importantes de material en las maderas, pérdidas de listones machihembrados y pudriciones. La alfombra que cubre parcialmente los pasillos oculta los daños existentes, lo cual puede ser peligroso desde el punto de vista de la seguridad de quienes transitan por los mismos. Sin duda alguna, los daños producidos por las humedades resultantes de las filtraciones de las tuberías de abastecimiento y desalojo de aguas



Fotos #10, 11 y 12.-Vistas generales de los daños encontrados en los pasillos. Se pueden apreciar los deterioros en muros, manchas, descascarillamientos de pinturas y desprendimientos de revocos por corrosión de tuberías empotradas, ataque severo de xilófagos en columna y pudriciones y pérdidas de material del entablonado de pisos.

empotradas en los muros son los más importantes. Los deterioros más evidentes se localizan cerca de las baterías de servicios sanitarios comunales y de las habitaciones. Entre otras patologías, podemos mencionar la pudrición y rotura de los cabezales de los pares de piso en los encuentros con los muros, lo que ha ocasionado hundimientos, rotaciones y deflexiones apreciables de los pasillos. Además, estas filtraciones han ocasionado pérdidas de revocos y grietas en muros producto de la corrosión de las tuberías de hierro colado empotradas en los mismos, descascarillamientos de pinturas en entablonados de pisos, muros, vigas y columnas, manchas de humedad y de orín en paramentos, pares y entablonados de pasillos, grietas en vigas y columnas producto de la corrosión de las armaduras y eflorescencias en muros.

La escalera de madera es del tipo “Imperial” (una rampa central y dos laterales) de zanca abierta tipo “Inglesa” (los peldaños sobresalen lateralmente de las zancas), con barandales hechos con balaustres de bolillos de madera torneados y pasamanos del mismo material y confección. Tiene tres descansos soportados en sus cuatro esquinas por columnas decorativas de madera, las cuales parten desde planta baja. Sobre el último descanso las columnas son de la misma altura que el barandal y se coronan con sendas lámparas de hierro decorativo tipo “balaustre”. La escalera se desarrolla en seis tramos (los cuales están cubiertos parcialmente por alfombras) y desembarca en el pasillo del último nivel de habitaciones. La parte inferior de las zancas y descansos están cubiertos con madera machihembrada y decorados con molduras de madera. Los daños más significativos son los ocasionados por el ataque de insectos xilófagos en todos sus componentes, la pérdida de balaustres y desgaste de sus peldaños. En las mesetas (encuentro de los tramos de escalera con los niveles de cada pasillo), pudimos apreciar la rotura y pudrición de listones producto de humedades.



Foto #13.-Vista parcial de un tramo de la escalera y de los daños ocasionados por los insectos xilófagos en el pasamanos y los balaustres. Se puede apreciar también la falta de balaustres en los barandales y suciedades generales.

El patio tiene un cielo raso hecho con madera machihembrada, con un rosetón decorativo central y remarcado en su perímetro por molduras decorativas de madera. Sus componentes muestran ataque por insectos y hongos xilófagos y manchas de humedades producto de filtraciones constantes de aguas lluvias provenientes de su cubierta.

C.1.3.-ADMINISTRACIÓN: Está ubicada al final del Patio Cubierto y delimitada del mismo mediante una división hecha con láminas de cartón comprimido sobre bastidores de madera y vidrios en marcos de madera. Tiene piso de losa de concreto recubierto con losetas de mármol, paredes laterales de bloques de cemento recubiertas en madera machihembrada y

pared posterior de madera machihembrada. El cielo raso es de madera machihembrada. El estado de conservación es regular, aunque con mucha suciedad general y presencia de ataque de insectos xilófagos. Detrás de la pared de madera localizamos un pasillo interior con piso de concreto y fragmentos de mármol embebidos en él. Este pasillo comunica con el Patio #2 y hacia un área de depósitos, con pisos de concreto terminados a “martillete”, muros parciales de mamposterías revocadas y paredes de bloques de cemento repellados con bloques ornamentales de concreto en sus partes superiores. El ambiente está dividido por un panel de láminas de cartón comprimido sobre bastidores de madera. El estado de conservación general de este ambiente es malo, ya que los paramentos evidencian gran suciedad, presencia de galerías de termitas, regueros por filtraciones superiores, descascarillamientos de pinturas, pérdidas de revocos, crecimiento de moho, manchas por humedades ascendentes y descendentes y eflorescencias. Al panel divisorio le faltan varias láminas y otras están podridas, hay evidencias de ataques de insectos xilófagos, manchas de humedad y suciedad. El cielo raso es de losa soportada por vigas y columnas de concreto, varias de las cuales han fracturado debido a la corrosión de sus armaduras producto de las filtraciones constantes.

C.1.4.-DEPÓSITO PRINCIPAL: Está ubicado al costado izquierdo de la Administración y parte de sus cerramientos limita el costado derecho del Patio #1. Se accede al mismo a través de dos puertas metálicas corredizas. El espacio está dividido por un muro de mampostería revocado con dos vanos de puertas que produce dos ambientes diferenciados. A la entrada encontramos un piso de concreto con estampados de figuras geométricas, muros de mampostería revocados y pared lateral derecha de bloques de cemento, la cual



Fotos #14 y 15.-Vistas parciales del Depósito Principal y de su estado de conservación general. Podemos apreciar las humedades y descascarillamientos de pinturas en pisos y muros, además de las suciedades generales. En la foto derecha se muestra el grave deterioro estructural de una parte de la losa de concreto, muro y cabezal de viga

colinda con la Administración. El cielo raso es de madera machihembrada y presenta apreciables daños ocasionados por ataque de insectos xilófagos, pérdida de listones de madera y pudriciones debido a hongos xilófagos y a humedades por filtraciones superiores. En la esquina derecha de este cielo raso encontramos la boca de una chimenea, la cual sale al Patio #1. El segundo ambiente tiene piso de concreto rústico, muros de mampostería revocados y pared de bloques de cemento repellados (colindante con el Patio #1), con techo

de losa armada soportada por vigas y columnas. El estado general de conservación de ambos ambientes es pésimo, ya que los pisos están parcialmente húmedos, los paramentos tienen humedades descendentes y ascendentes, lo cual ha provocado en ellos y en las estructuras de concreto (losa, vigas y columnas) manchas y regueros por filtraciones, descascarillamientos de pinturas, disgregaciones, desprendimientos y abombamientos de revocos y repellos, eflorescencias, grietas y pérdidas considerables de recubrimientos de concreto en losa, vigas y columnas, dejando al descubierto las armaduras corroídas, las cuales presentan laminaciones y mermas apreciables en sus secciones. Hay una gran cantidad de galerías de termitas en los paramentos y cielos rasos y suciedad generalizada en ambos ambientes. Consideramos que el grado de estabilidad de las estructuras dentro de estos espacios es precario.

C.1.5.-PATIO #1: Es un ambiente abierto que tiene un área de planta baja y un nivel alto. El piso en planta baja es de concreto rústico. Al costado izquierdo del acceso al patio, localizamos un espacio cerrado (utilizado actualmente por el celador y su familia como cocina-comedor) y una estructura de dos plantas que fue utilizada como habitaciones. El ambiente de cocina-comedor está dividido interiormente por un panel confeccionado con láminas de cartón comprimido en bastidores de madera en su parte baja y rematado superiormente con una malla metálica tipo gallinero en bastidores de madera. Los pisos son de losa de concreto recubierta con baldosas de granito, las paredes laterales son de bloques de concreto repellido en su lateral izquierdo y de media pared de bloques de concreto rematada superiormente con malla de gallinero en bastidores de madera en su costado derecho. El cielo raso es de losa armada soportada por vigas y columnas de concreto. Una sección parcial de la losa y de la viga que la soporta presentan daños por filtraciones descendentes, con descascarillamientos de pintura, manchas por humedad y pérdida parcial de concreto de la viga por corrosión de las armaduras, las cuales están expuestas.



Foto #16.-Vista general de la estructura que alberga las habitaciones en el Patio #1

La segunda estructura (habitaciones) tiene, en su planta baja, piso de concreto terminado a flota, paredes monolíticas de concreto y cielo raso parcial de losa armada y de madera machihembrada. El estado de conservación de este espacio es malo, ya que los paramentos presentan alteraciones provocadas por humedades ascendentes y descendentes, con manchas de humedad, descascarillamientos de pinturas, pérdida y disgregación de revocos y repellos, presencia de eflorescencias, galerías de termitas y suciedades generalizadas. El cielo raso ha perdido varios listones de madera debido a pudriciones por hongos e insectos xilófagos y por las filtraciones superiores constantes. A un costado de este espacio encontramos un servicio sanitario, con similares acabados y patologías antes descritas. Los tres vanos de entrada a estos espacios están protegidos por una cubierta de láminas metálicas onduladas sobre correas de madera soportadas por canes triangulares decorativos de hierro. Los elementos metálicos de esta cubierta presentan corrosiones y oxidaciones generalizadas.

A la planta superior se accede por medio de una escalera de madera de un solo tramo y techada con láminas metálicas onduladas. Los elementos de la escalera están afectados severamente por el ataque de insectos xilófagos y la cubierta presenta corrosiones y oxidaciones. Esta escalera desembarca en un pasillo semiabierto hecho de losa de concreto armada, limitado por un barandal de madera y del cual se puede acceder a dos habitaciones, las cuales tienen pisos de tabloncillos de madera, paredes exteriores vaciadas de concreto y división interior de madera machihembrada, cielo raso suspendido y cubierta de láminas metálicas onduladas sobre correas y pares de madera, la cual sobresale en voladizo para cubrir el pasillo exterior. Los deterioros encontrados en estas habitaciones están referidos a los ataques generalizados de insectos y hongos xilófagos sobre todos los elementos de madera, humedades y pudriciones parciales de pisos, pérdida y deterioros de las láminas de cartón comprimido de cielos rasos debido a pudriciones provocadas por las filtraciones de aguas lluvias procedentes de la cubierta, manchas de humedad y descascarillamientos de pintura en las paredes y presencia de galerías de termitas. Los ambientes presentan un alto grado de suciedad.



Fotos #17 y 18.-A la izquierda, vista general de la losa superior del Patio #1, donde podemos apreciar su estado general de conservación, el crecimiento de un árbol y la chimenea que viene del Depósito Principal. A la derecha observamos parte de la fachada del hotel y del estado de las puertas de las habitaciones que comunican con este patio.

La losa del pasillo se une a las que cubren el Depósito Principal y la cocina-comedor para formar la planta alta del Patio #1. El perímetro está protegido por barandales hechos con barras de hierro entre pequeñas columnatas de concreto. Las columnatas están agrietadas y en algunas se aprecia pérdida de secciones de concreto debido a la corrosión de los elementos metálicos. La losa presenta grietas y en los encuentros con los muros colindantes hay crecimiento de vegetación y árboles debido a la erosión de la capa superficial del concreto, lo que facilita las filtraciones de aguas lluvias hacia el interior de la losa y sus armaduras. Las raíces de estos árboles producen acuñamientos que generan más fisuras en las losas, vigas y paramentos, acrecentando los daños mencionados.

C.1.6.-CANTINA/BILLAR: La Cantina tiene su ingreso principal por el lateral izquierdo de la fachada frontal. Su piso es de losa de concreto recubierta con losetas de mármol, varias de las cuales están fracturadas y ralladas. Tiene cerramientos de muros de mampostería revocados, bloques de cemento hacia su parte posterior y de madera machihembrada en su

lateral derecho. Las paredes derecha e izquierda están tapizadas y tienen un zócalo, de aproximadamente 1.50M. de altura, confeccionado con motivos triangulares de madera. En el centro del ambiente existe una barra en forma de herradura confeccionada con medias paredes de bloques de cemento recubiertas de azulejos, con sobre y apoya brazos de madera revestida en fórmica. Tiene cielos rasos de madera machihembrada con molduras de madera decorativa perimetrales y de losa armada apoyada por vigas y columnas de concreto. Cada uno de ellos ocupa, aproximadamente, la mitad del local. Bajo estos cielos rasos cuelgan tuberías de P.V.C de 2" y 3" de diámetro.



Foto #19.-Vista general de la Cantina y de sus acabados generales.

En la esquina posterior izquierda hemos podido observar severos daños en el muro y en la losa producto de filtraciones superiores constantes (posibles fugas en tuberías de suministro o desalojo de aguas), los cuales se reflejan en descascarillamientos de pintura, disgregaciones y pérdida de los revocos, manchas de humedades, eflorescencias y grietas en la losa. El cabezal de una de las vigas cercanas a dicha esquina ha perdido parte del recubrimiento del concreto, pudiéndose apreciar las armaduras corroídas. El ambiente presenta una gran suciedad general.



Foto #20.-Vista de la viga en pasillo de servicios sanitarios y del mal estado de conservación de la losa superior, en la cual se aprecian fisuras, eflorescencias y humedades

La parte posterior de la Cantina se comunica con la batería de servicios sanitarios del local a través de un pasillo, el cual tiene piso de concreto terminado a flota y está parcialmente recubierto con losetas de mármol. El servicio sanitario de varones tiene piso de concreto terminado a flota, muro de mampostería posterior y paredes divisorias de bloques de cemento repelladas y parcialmente recubiertas de azulejos. El servicio sanitario de damas tiene piso de concreto recubierto con baldosas de pasta de cemento con paredes parcialmente recubiertas de azulejos y de secciones de madera en forma de espina de pescado. El cielo raso de estos ambientes es de losa de concreto armada soportada por estructura de concreto. El estado de conservación general de esta área es pésimo. Los espacios presentan importantes deterioros en los cerramientos, la losa de concreto y en las estructuras de soporte como resultado de filtraciones constantes (posibles roturas en tuberías de agua superiores o empotradas en los paramentos), lo que se refleja en descascarillamientos y lavados de pinturas, disgregaciones y pérdidas de revocos y morteros, eflorescencias abundantes, manchas de humedad y

regueros en paredes y muro. La losa presenta, además, manchas de orín que evidencian el lavado constante de sus armaduras de acero y tiene varias fracturas y fisuras. Una de las vigas sobre el pasillo tiene apreciables fracturas longitudinales y ha perdido la mayoría de su recubrimiento inferior, dejando a la vista las armaduras visiblemente corroídas. Todo el espacio está muy sucio y hay galerías de termitas en paredes y losa.



Fotos #21 y 22.-Vista general del área de Billar y de los daños por filtraciones encontrados en el cielo raso y las paredes del ambiente

El pasillo de los servicios sanitarios comunica con el área de Billar, la cual tiene piso de concreto recubierto con losetas de mármol, las cuales se presentan sucias y varias de ellas están fracturadas. La pared que divide

este espacio de los servicios sanitarios es de madera

machihembrada, mientras que el resto es de bloques de cemento repellados con un zócalo confeccionado con láminas de cartón comprimido en bastidores de madera. Tanto las láminas de cartón como la madera de soporte han sido atacadas por insectos xilófagos. En la parte posterior del espacio encontramos un mostrador, de aproximadamente 2.40M. de altura, hecho con láminas de plywood sobre bastidores de madera con vidrios en marcos de madera. El cielo raso es de madera machihembrada con moldura decorativa inferior de madera y presenta manchas de humedad y ataque de insectos xilófagos. Los daños más graves se localizan en la esquina posterior izquierda del local y están causados por filtraciones descendentes, ya que hay presencia de regueros y manchas de orín en paredes y cielo raso. Las manchas de orín evidencian que sobre el cielo raso existe una losa de concreto que ha sido constantemente sometida al lavado por filtraciones de agua, produciéndose el deterioro de sus armaduras por corrosión. Estas filtraciones han afectado también a la viga que soporta dicha losa, ya que presenta fracturas y abombamientos de repello debido a la corrosión de sus armaduras. El cielo raso sobre esta esquina ha deflectado y se puede observar un nido y galerías de termitas bajo el mismo. Todo el ambiente presenta suciedades generalizadas en sus acabados.

C.1.7.-RESTAURANTE/DISCOTECA/BAR: Se puede acceder al área de Restaurante por la parte derecha de la fachada principal del hotel, en la esquina que forma Plaza de la Independencia con la Ave. Central. Su piso es de losa de concreto recubierto con losetas de mármol, las cuales están muy sucias, varias de ellas están fracturadas y entre sus juntas podemos apreciar eflorescencias (posibles carbonataciones de las losetas) lo cual es indicativo de humedades ascendentes constantes, cuyo origen podría deberse a un alto nivel

freático del suelo, a la rotura de alguna tubería de agua subterránea o por agua lluvia que ingresa por la parte baja de los vanos exteriores. Tiene muros de mampostería estucados, con un zócalo similar en acabados y patologías al descrito en el Vestíbulo. Los muros presentan manchas de humedades ascendentes y descendentes en sus estucados y eflorescencias, las más notorias localizadas en un sector del muro no revocado, situado en la parte izquierda del ambiente y en el cual podemos observar los mampuestos y unas tuberías metálicas totalmente corroídas empotradas en ellos. El cielo raso es de madera machihembrada, con molduras inferiores decorativas de madera. Dos vigas dividen el cielo raso y las mismas corren paralelamente a la fachada principal. Por sus características y acabados, las mismas deben ser de perfiles de acero y similares a la encontrada en el Vestíbulo. En la parte posterior del local encontramos una barra de bar, cuyo piso está elevado +/- 0.10 y recubierto con baldosas de granito. La barra está confeccionada con medias paredes de bloques de cemento con sobre de losa de concreto y está recubierta totalmente con baldosas de gres y cerámica. Al costado derecho de la barra encontramos una batería de servicios sanitarios (damas y caballeros), con pisos de concreto recubiertos con baldosas cerámicas, paredes de bloques de cemento repelladas y parcialmente recubiertas con azulejos y cielo raso de paneles de yeso (gypsum board).



Foto #23.-Vista general del Restaurante y de sus acabados generales.



Fotos #24 y 25.-A la izquierda, vista general del estado de las losetas de mármol y las eflorescencias entre las juntas. A la derecha, parte del muro no revocado donde se puede apreciar las mamposterías y tuberías corroídas, manchas de humedades y eflorescencias en el muro

Desde la parte posterior izquierda de este ambiente ingresamos a un pequeño pasillo que comunica con la Cocina y un depósito. La Cocina tiene acabado de piso similar al descrito en el Restaurante, paredes de bloques de cemento repelladas y parcialmente recubiertas con azulejos, a más o menos 1.80M. de altura. Hay varios azulejos faltantes o rotos. Su cielo raso es de madera machihembrada similar al descrito anteriormente, con una fascia ornamental perimetral inferior que oculta las tuberías

Fotos #26 y 27.-Vistas generales de los acabados de la Cocina y del Depósito

eléctricas. El depósito está localizado al costado izquierdo de la Cocina tiene similares acabados a los descritos en cielo raso y piso que la misma. Las paredes, sin embargo, tienen los bloques y juntas vistas y están pintadas con pintura de aceite. El piso de este ambiente presenta manchas por humedades recientes y existe una columna decorativa de hierro fundido, la cual ya evidencia oxidaciones y corrosiones a lo largo de ella.



Al final del pasillo ingresamos al área de Discoteca, la cual también tiene acceso exterior desde la Ave. Central. El acabado general de pisos es losa de concreto recubierta de losetas de mármol (muy sucias y varias fracturadas); existe también un sobrepiso en forma de "L" (de +/- 0.20M. de espesor) de concreto terminado a llana, el cual posiblemente tuvo alfombra. Hay muros de mampostería revocados y paredes parciales de bloques de cemento repellados. Existe una barra de bar, de similares características a las descritas en el



Foto #28.-Vista general del área de la Discoteca

Restaurante. Al costado derecho de esta barra está la batería de servicios sanitarios (elevada del nivel de existente a +/- 0.20M.) con pisos recubiertos de baldosas de gres, paredes de bloques de cemento repellados parcialmente recubiertas de azulejos y cielo raso de paneles de yeso (gypsum board). El cielo raso de este ambiente es similar al descrito en el Restaurante en acabados y estructura. Aquí encontramos otras dos columnas decorativas de hierro fundido, en mejor estado de conservación que la del depósito. El estado de conservación de este ambiente es regular, considerando que la Discoteca estuvo en operación hasta

hace pocos años. Un vano al final del local nos comunica con el área de Bar, la cual está elevada, aproximadamente, unos 0.20M. del nivel de Discoteca, con piso recubierto de baldosas de arcilla. Los restantes acabados de este local son similares a los descritos anteriormente. En la esquina posterior derecha localizamos una barra de bar, confeccionada con media pared de bloques de cemento recubierta con madera machihembrada, con sobre

y apoyabrazos de madera. Superiormente está bordeada por una fascia hecha con listones de madera dispuestos en “espina de pescado”. Todas las maderas de este bar evidencian ataque de insectos xilófagos. El ambiente presenta suciedades generalizadas en todos sus acabados. Al costado izquierdo del Bar se localizan las oficinas administrativas y un servicio sanitario. El acabado de pisos de las oficinas es similar al descrito, sus paredes son de bloques de cemento repellados y tiene un cielo raso suspendido de paneles de yeso (gypsum board). Los acabados del servicio sanitario son similares a los descritos en la Discoteca. Un pasillo comunica con un área de depósito, el cual tiene piso de concreto rústico, muro de mampostería revocado en su lateral derecho y pared de bloques de cemento repellada en su costado izquierdo. Su cielo raso es de madera machihembrada, severamente atacado por insectos xilófagos. Este depósito tiene comunicación con el Patio #2.



Foto #29.-Vista general del área del Bar

C.1.8.-TAPICERÍA: Está ubicada en la esquina que forman Ave. Central con Calle 4ta. Cuenta dos depósitos, un servicio sanitario y una amplia área dividida por una pared de bloques de cemento con dos vanos de puerta. El local tiene piso de losa de concreto terminada a “martillete” y recubierta de baldosas de pasta en uno de los depósitos (hacia Ave. Central), con muros de mampostería revocados exteriores y paredes de bloques de cemento repellados y de madera machihembrada. Sus cielos rasos son parciales de madera machihembrada y de losa armada soportada por vigas y columnas de concreto. Los daños se reflejan en el ataque generalizado de insectos xilófagos sobre los elementos de madera, pudriciones por hongos xilófagos y pérdida de piezas de los cielos rasos de madera debido a filtraciones superiores. Estas filtraciones también han afectado a los paramentos, losa, vigas y columnas, ya que las mismas evidencian manchas y regueros, descascarillamientos de pintura, eflorescencias, grietas por corrosión de armaduras y pérdida de secciones del



Foto #30.-Vista general del local de Tapicería.

recubrimiento de la losa, dejando las armaduras expuestas. Hay evidencias de galerías de termitas y suciedades generalizadas.

C.1.9.-PANADERÍA: Su entrada principal está ubicada hacia Calle 4ta., pero también tiene acceso por el Patio #2. Sus acabados son de piso de losa de concreto terminada a “martillete”, muros de mampostería revocados (hacia el Patio #2 hay tres vanos de puertas, dos de los cuales están sellados con bloques de cemento) y cielo raso de madera machihembrada. La estructura del piso superior está soportada por vigas y columnas de concreto. En sus inicios, tanto los muros interiores como el cielo raso estaban revestidos por



Fotos #31 y 32.-A la izquierda, Vista general de la Panadería. A la derecha podemos notar los graves daños existentes en la estructura de soporte del piso superior, de la madera machihembrada y en las vigas de concreto.

delgadas láminas metálicas, las que actualmente han desaparecido y las existentes están en pésimo estado de conservación. A un costado de cada una de las tres columnas del local bajan tuberías sanitarias de hierro colado. Hay galerías de termitas en muros, estructuras y cielo raso. Los deterioros más graves de este espacio son los relacionados a las constantes filtraciones descendentes provocadas por roturas o fugas en las tuberías de los servicios sanitarios superiores. Estas filtraciones han provocado severos daños, principalmente, a los pares de madera de la estructura superior de piso y a los listones de machihembrado del cielo raso, los cuales han desaparecido, muestran manchas o están podridos por el ataque de hongos xilófagos. Estas humedades también han afectado a las vigas y columnas de concreto, evidenciándose manchas de humedad, regueros, disgregaciones de morteros y eflorescencias, además de grietas y pérdidas de recubrimientos de concreto debido a las corrosiones de las armaduras. El estado de conservación de estructura de soporte de los pisos afectados es pésimo y su estabilidad estructural es precaria, ya que varios de los pares pueden fallar provocando el desplome de los mismos.

C.1.10.-PATIO #2: Esta constituido por un área abierta en planta baja y tres altos. En planta baja tiene una superficie central con tres maceteros bajos y la misma está limitada, perimetralmente, por pasillos semiabiertos cubiertos con losas armadas soportadas por vigas y columnas o por ménsulas de concreto. Los acabados de piso en este nivel son de losa de concreto terminada a “martillete”. En los niveles superiores los pasillos perimetrales están

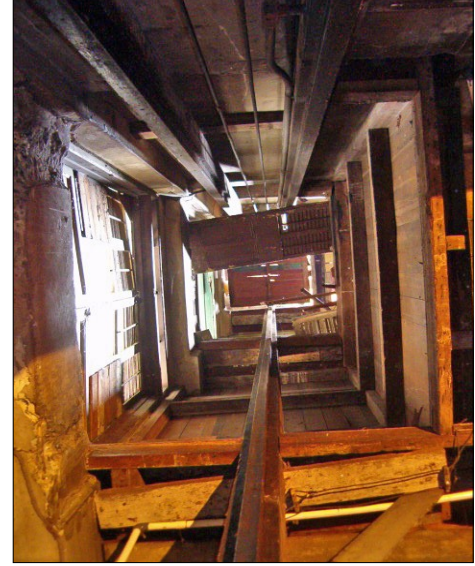


Fotos #33, 34, 35 y 36.-Vistas generales de los daños encontrados en el Patio #2 y sus pasillos superiores.

construidos con losas de concreto terminadas a flota, soportadas por ménsulas de concreto y bordeadas por barandales de concreto. Desde la planta baja arranca una escalera de concreto sencilla de una sola rampa y zanca abierta, que se desarrolla en cuatro tramos, sin descansos, desembarcando en el nivel de azotea y cubiertas. Sus peldaños son de concreto integral terminados a llana, sin revestimientos, con barandales de balaustres rectangulares y pasamanos de concreto. Debajo del primer tramo, en planta baja, hay servicios sanitarios. En términos generales, los daños más notorios encontrados en este espacio están referidos a fisuras y grietas en losas, vigas, columnas, ménsulas y barandales, al igual que pérdidas de recubrimientos y secciones en dichos elementos producto de corrosiones en sus armaduras, roturas parciales de peldaños y barandales en la escalera, crecimiento de árboles (cuyas raíces están actuando como cuñas dentro de las estructuras, permitiendo el fácil ingreso de aguas lluvias dentro de ellas y acelerando

el proceso de deterioro de sus armaduras), descascarillamientos y lavados de pinturas y crecimiento de mohos y musgos debido a las altas humedades.

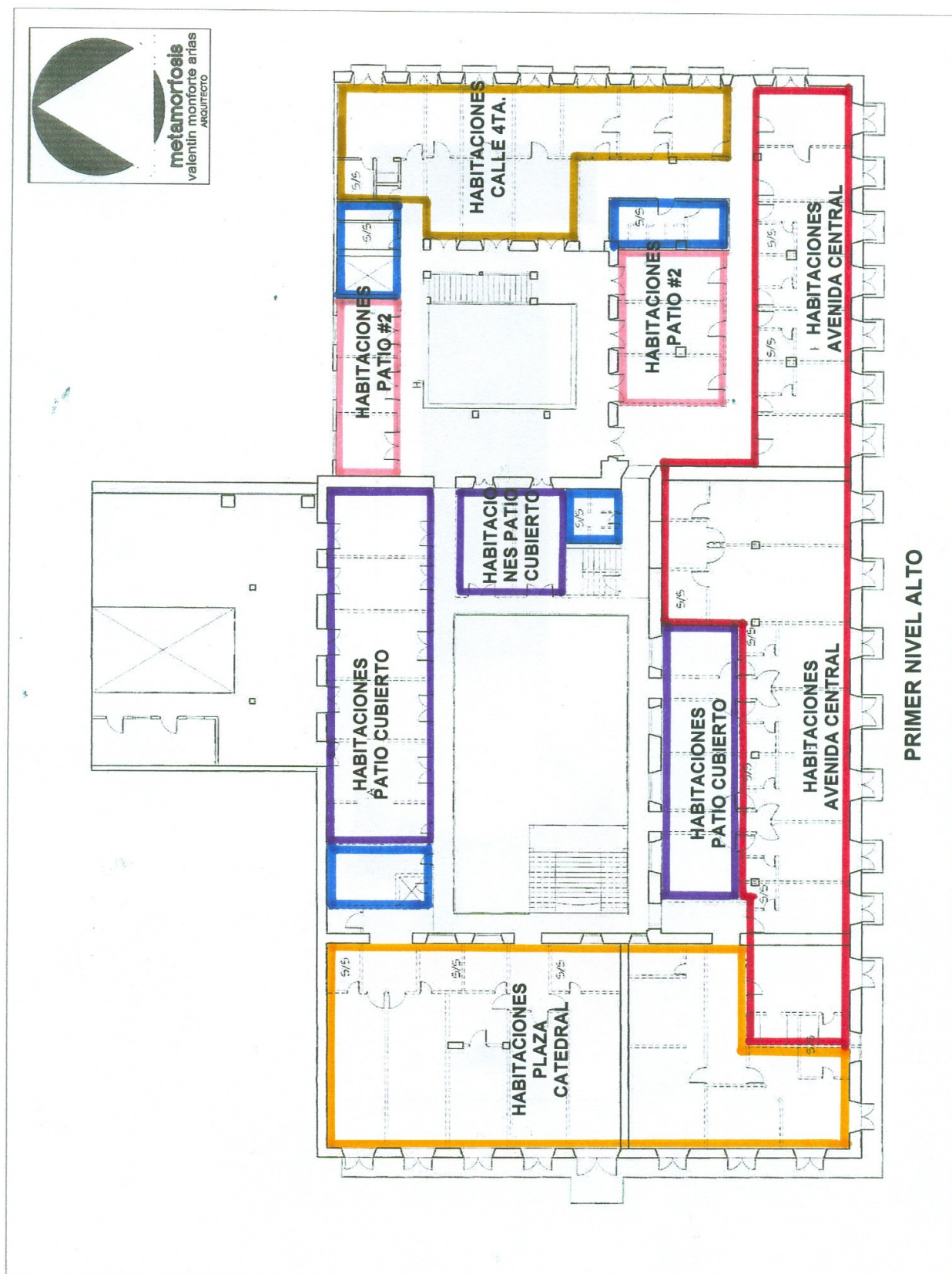
C.1.11.-DEPÓSITOS SECUNDARIOS: Están ubicados al costado izquierdo del Patio #2 y sobre un pasillo que comunica dicho patio con Calle 4ta., cuyo vano está actualmente clausurado. Dentro de estos espacios podemos distinguir un área destinada a un montacargas, ubicada entre los depósitos. Los acabados generales son de piso de concreto terminado a “martillete”, muros de mampostería revocados, paredes de bloques de cemento repellados y una pared interior de madera machihembrada con malla de gallinero superior. Los cielos rasos encontrados son de madera machihembrada y de losa armada soportada por vigas y columnas de concreto. Los daños encontrados en estos ambientes son producto de humedades ascendentes y descendentes constantes y por el ataque de insectos xilófagos a los elementos de madera. Las humedades han provocado manchas y regueros en los paramentos, pisos, losas y estructuras de soporte, descascarillamientos y lavados de

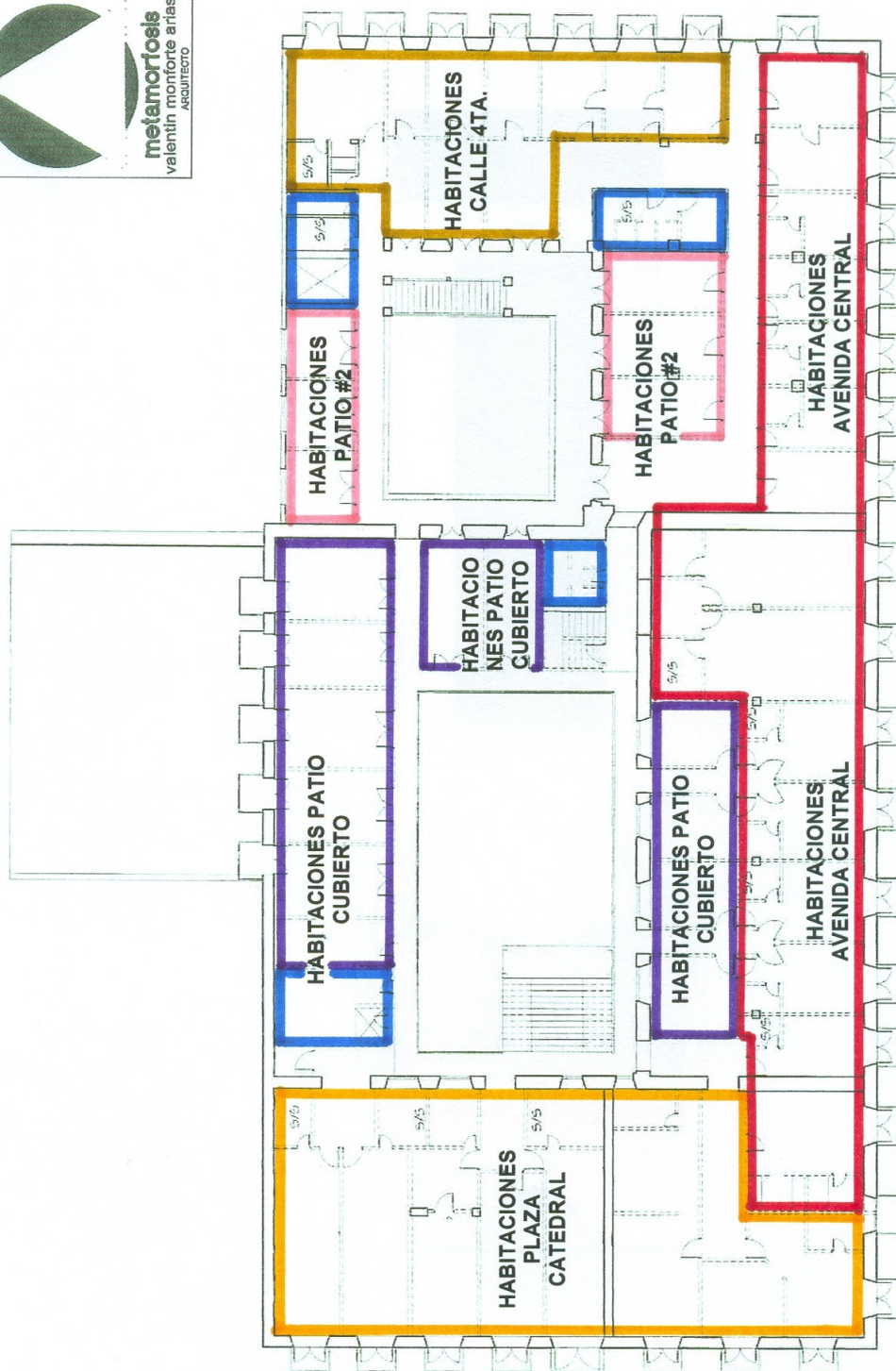


Fotos #37 y 38.- Vista parcial de uno de los Depósitos Secundarios (hacia Calle 4ta.) y del estado de las guías de madera y del desarrollo del foso del montacargas

pinturas, disgregaciones y pérdidas parciales de revocos, eflorescencias, fracturas con pérdidas parciales de recubrimientos en vigas y losas de concreto debido a la corrosión de las armaduras y pudriciones y pérdidas en los listones de machihembrado de los cielos rasos. En el depósito que tiene su entrada por el Patio #2, los listones del cielo raso han sido cubiertos o reemplazados por cajas de cartón. En el área que está destinada al montacargas se pueden observar, todavía, los contrapesos y guías de madera del equipo mecánico. Hay galerías de termitas y todos los ambientes se encuentran sumamente sucios.

C.2.-PRIMER Y SEGUNDO NIVEL. A excepción de la forma y composición de las balaustradas de los balcones en las fachadas (o la falta de ellos), ambas plantas arquitectónicas son idénticas. En vista de esto, haremos la descripción de las patologías y acabados de ambas plantas a la vez. Cada uno de estos niveles tiene habitaciones con o sin servicios sanitarios, cuatro baterías de servicios sanitarios comunales y dos depósitos de servicio pequeños. La estructura de soporte de los pisos de las habitaciones, en ambas plantas, es de listones de madera machihembrada clavadas sobre vigas o viguetas de madera soportadas estas, a su vez, por vigas de concreto o por los muros de mampostería. Las divisiones o cerramientos son de muros de mampostería, paredes de concreto, de bloques de cemento o de madera machihembrada. Las paredes de los servicios sanitarios de las habitaciones están recubiertas, parcialmente, con azulejos. Los pisos de las áreas húmedas (servicios sanitarios) son de losa de concreto terminada a flota en las baterías comunes, mientras que en las habitaciones están recubiertas con mosaiquillos cerámicos hexagonales. Los cielos rasos, en general, son de madera machihembrada con parciales de losa armada en las áreas de servicios sanitarios. A efectos de esta inspección, dividimos ambas plantas en Habitaciones hacia Plaza de la Independencia, Habitaciones hacia Ave. Central, Habitaciones hacia Calle 4ta., Habitaciones hacia Patio Cubierto y Habitaciones hacia Patio #2.





SEGUNDO NIVEL ALTO

C.2.1.-HABITACIONES HACIA PLAZA DE LA INDEPENDENCIA: A estas habitaciones se accede a través de puertas sólidas de madera con montantes de celosías de madera. Los ataques de insectos xilófagos a los elementos de madera son sectorizados, apreciándose más los daños causados a los pisos, varios de los cuales han perdido algunos listones. Los servicios sanitarios de las habitaciones ubicadas hacia el Patio Cubierto tienen ventanas de doble batiente con vidrios traslúcidos en marcos de madera (varias han desaparecido) y cielos rasos de losas de concreto. En los servicios sanitarios del segundo nivel los cielos rasos son de madera machihembrada. El resto de las habitaciones tiene servicios sanitarios elevados a +/- 0.20M. del nivel de piso y cielos rasos de madera machihembrada. Estos



Fotos #39, 40 y 41.-A la izquierda, vista general de una de las habitaciones y de su estado de conservación. Al centro, daños observados en el área de servicios sanitarios. A la derecha, vista parcial de losa de balcón y del estado de conservación de puertas y marcos decorativos.

ambientes están deteriorados por la acción de las filtraciones de agua, lo cual ha causado descascarillamientos de pinturas, manchas de orín, pudriciones, roturas y pérdidas de los listones de machihembrado de sus cielos rasos y pisos adyacentes a las entradas de los mismos. Los cerramientos presentan descascarillamientos de pinturas, manchas por humedades y por orín, eflorescencias y disgregaciones y pérdidas parciales de revocos debido a la corrosión de tuberías empotradas en los paramentos. Estos daños son más severos en el segundo nivel.

El balcón de las habitaciones del primer nivel es corrido a lo largo de toda la fachada, con un voladizo protegiendo la entrada principal del hotel en planta baja. En la segunda planta los balcones son individuales por habitación. Ambas balconadas están construidas con losas armadas terminadas a flota y soportadas por ménsulas decorativas de concreto. En ambos niveles las losas tienen acabados de figuras geométricas estampadas (octógonos, cuadrados y rombos) y presentan fracturas y fisuras a lo largo del encuentro con los muros y en los empotramientos con las verjas de hierro, con crecimiento de moho y pérdidas parciales del recubrimiento superior del mortero de cemento. Las partes inferiores de varias de las losas y sus jabalcones de soporte presentan descascarillamientos de pinturas, suciedades, crecimiento de moho y micro vegetación, abombamientos de repellos, fracturas y

desprendimientos de recubrimientos de concreto debido a severas corrosiones en las armaduras. En el primer piso la balconada tiene barandales compuestos de verjas decorativas de hierro forjado entre balaustres de concreto ornamental y pasamano superior de concreto. Los barandales de los balcones del segundo alto son de verjas decorativas de hierro forjado con empotramientos a la losa. Hay algunos faltantes en varios de los elementos constitutivos de las verjas y otros están rotos, oxidados o corroídos. En vista de que las verjas tienen una protección a base de pintura pasivante con acabado de varias capas de pintura de aceite, los daños en las mismas no son tan severos ni notorios. Sin embargo, en los encuentros de estas verjas con los balaustres de concreto los daños son más significativos, ya que visualizamos corrosiones generalizadas en las mismas, además de grietas y pérdida de recubrimientos de concreto debido a la corrosión de las armaduras de los balaustres.



Fotos #42, 43 y 44.-Vistas parciales de los balcones del primer alto, daños encontrados en parte baja de las losas y ménsulas y vista parcial de los balcones del segundo nivel.

Los perímetros exteriores de los vanos de las puertas que comunican las habitaciones con sus respectivos balcones tienen marcos decorativos de madera, con frontones superiores en el primer nivel y de unión de dos arcos de medio punto en el segundo. Las puertas son de madera de doble batiente y cada hoja tiene tres cuerpos divididos por un montante central. El cuerpo bajo está compuesto por dos cuarterones, con vierteaguas en su cabio bajo, mientras que sus dos cuerpos superiores tienen persianas de madera, las cuales originalmente podían moverse para regular la ventilación e insolación de las habitaciones. En los marcos hemos podido apreciar descascarillamientos de pintura, fotodegradaciones (madera grisácea por efecto de insolación), humedades, desprendimientos de los muros de soporte y ataques localizados de xilófagos, mientras que las puertas presentan descascarillamientos de pintura, humedades parciales, fotodegradaciones, descuadres y pérdidas parciales de persianas, cuarterones, vierteaguas y molduras. El deterioro por xilófagos en las puertas y marcos es casi nulo. Sobre el dintel de algunos marcos pudimos observar unas pequeñas poleas, posiblemente utilizadas recoger toldas cuando las puertas

estaban protegidas por ellas.

C.2.2.-HABITACIONES HACIA AVE. CENTRAL: Tienen similares acabados a los descritos en las habitaciones hacia la Plaza de la Independencia. Todas ellas disponen de servicios sanitarios a excepción de las dos últimas, ubicadas hacia la esquina con Calle 4ta., las



Fotos #45, 46 y 47.-A la izquierda podemos apreciar el desprendimiento del marco decorativo y las grietas en la losa, la cual ha rotado. En el centro se observan los daños encontrados en los pisos por ataque de insectos xilófagos y en la foto derecha se ven los daños en las láminas del cielo raso y las paredes producto de las humedades por filtraciones superiores.

cuales tienen solamente un lavamanos. Los balcones de la primera planta son independientes y tienen verjas decorativas de hierro forjado y balaustres de concreto iguales a los descritos en la primera planta de las habitaciones hacia la Plaza de la Independencia, mientras que el tipo de los balcones de la segunda planta se mantiene. El acabado de las losas de los balcones de ambos niveles es de concreto pulido.

Los deterioros son similares a los descritos en las habitaciones anteriores, pero mucho más generalizados y severos. Todos los elementos de madera están muy sucios y han sido atacados por insectos xilófagos, principalmente los pisos, en los cuales se evidencian disgregaciones del material y oquedades. Los cerramientos presentan manchas por humedad, regueros y descascarillamientos de pinturas, hay también manchas por humedades y pudriciones en cielos rasos y pisos, con pérdidas parciales de listones de machihembrado en ambos elementos. Los deterioros mencionados se intensifican en la segunda planta. Los marcos decorativos y puertas de balcones están mucho más afectados, con desprendimientos de los marcos de los muros, decoloración de pinturas, pudriciones por humedades, ataque de insectos xilófagos y daños más intensos por fotodegradación de las maderas. Las puertas presentan similares patologías, con mayores daños y pérdidas de sus elementos constitutivos. Las patologías encontradas en los balcones son similares a las ya descritas en los balcones de la Plaza de la Independencia, aunque los daños son mayores, ya que varias de las losas y ménsulas presentan importantes desprendimientos de recubrimientos y grietas que permiten la fácil entrada de las aguas lluvias, provocando un

mayor y más rápido deterioro de las armaduras. Estas grietas han ocasionado, en algunos casos, la rotación de balcones y ya se desarrollan pequeñas vegetaciones en las mismas.

C.2.3.-HABITACIONES HACIA CALLE 4TA.: A cuatro de estas habitaciones se ingresa por los pasillos semiabiertos del Patio #2, son las más amplias y tienen servicios sanitarios. Al



Fotos #48 y 49.-Vistas de la presencia de raíces de un árbol, pudrición de cielos rasos y daños en el muro. En la segunda foto se aprecian los daños ocasionados por las filtraciones en los pisos y paredes

resto de las habitaciones se accede por un pasillo interior y solamente tienen lavamanos. Los acabados interiores son similares a los descritos anteriormente y si bien hay ataque de insectos xilófagos, los daños más importantes son aquellos originados

por las filtraciones provenientes de las roturas o fugas en las tuberías de suministro y evacuación de aguas de los servicios sanitarios y de aquellas procedentes de las aguas lluvias que ingresan por los vanos de la fachada, acrecentándose la gravedad y alcance de estos deterioros en las habitaciones del segundo nivel. Estas filtraciones han ocasionado manchas de humedades y orín, pudriciones severas y pérdidas de listones de machihembrado de cielos rasos y pisos por la acción de hongos xilófagos, llegando a afectar y deteriorar grandes secciones de las vigas y viguetas de la estructura de soporte de los pisos, apreciándose, en ciertos casos, pudriciones de los cabezales de las vigas que han ocasionado hundimientos parciales de los pisos. Los cerramientos interiores y las estructuras de soporte (vigas y columnas de concreto) presentan también humedades, pudriciones, suciedades, moho, descascarillamientos de pinturas, manchas de orín, regueros, desprendimientos y disgregación de revocos y eflorescencias. Varios tramos de vigas y columnas tienen grietas producto de la corrosión de las armaduras. En una de las habitaciones de la primera planta, así como en la correspondiente del segundo nivel, existen raíces provenientes de un árbol que ha



Foto #50.-Vista de las humedades, ataques por insectos xilófagos y hundimiento del piso por pudrición de los cabezales de las vigas

crecido en el balcón del tercer piso. Los balcones del primer nivel difieren de sus correspondientes de la Ave. Central, ya que estos están compuestos por una pequeña losa de concreto de aproximadamente 0.30M. de ancho, con verjas decorativas de hierro forjado. Los balcones del segundo piso mantienen la morfología descrita anteriormente. Los daños encontrados son similares a los descritos en los balcones anteriores; sin embargo, los mismos son más intensos y generalizados.

Foto #51.-Rotura en losa de balcón por corrosión del empotramiento de la verja decorativa. También apreciamos las oxidaciones y corrosiones generales en el elemento



Cercanas a las habitaciones se localizan dos baterías de servicios sanitarios comunales. La primera tiene su entrada por el pasillo interior y cuenta con un amplio espacio interior, dividido en dos compartimientos para duchas, dos para inodoros y tiene dos lavamanos empotrados. Su piso es de losa de concreto terminada a flota, paredes de concreto y cielo raso de losa armada. Las paredes y losa superior presentan manchas y eflorescencias por humedades ascendentes y descendentes. La segunda batería está sobre un pasillo al costado izquierdo del Patio #2 y tiene tres divisiones sobre dicho pasillo, correspondientes a una ducha, un espacio con inodoro y lavamanos y otro para tina. Los acabados y patologías de estos espacios son similares a los descritos en la primera batería. Al costado izquierdo de esta segunda batería se encuentra la salida del montacargas, la cual está clausurada en todos los niveles.

C.2.4.-HABITACIONES HACIA PATIO #2: Están ubicadas hacia el costado izquierdo y derecho del patio. Estas últimas habitaciones son más amplias y también tienen acceso por



el pasillo que comunica con las habitaciones hacia la Ave. Central. Sus paredes exteriores son de concreto, con paredes medianeras de madera machihembrada. Las puertas son de madera sólida con sus dos cuerpos superiores de persianas y montante con malla de acero.

Fotos #52 y 53.-Vistas generales del estado de conservación de una de las habitaciones y de los deterioros encontrados en los muros y estructuras de concreto.

Varias de estas puertas han perdido sus elementos y sus marcos están severamente atacados por insectos xilófagos. Los pisos, paredes y cielos rasos presentan daños apreciables por la acción de insectos xilófagos y por humedades ascendentes y descendentes, lo cual ha provocado la pudrición y pérdida localizada de varios listones de los pisos y cielos rasos. Los muros presentan suciedades, manchas de humedades, regueros, descascarillamientos y lavados de pintura, disgregación de revocos y eflorescencias. Varias vigas y columnas de concreto presentan fracturas importantes por corrosiones de sus armaduras.

C.2.5.-HABITACIONES HACIA PATIO CUBIERTO: Están localizadas en los laterales derecho, izquierdo y posterior del Patio Cubierto. Las habitaciones ubicadas en la parte posterior también tienen comunicación con el Patio #2. A excepción de una sola habitación del costado izquierdo, ninguna de ellas posee servicio sanitario. Los cerramientos exteriores de las habitaciones del lado derecho, hacia el pasillo, son de muros de mampostería revocados con vanos de ventanas con vidrios traslúcidos en marcos de madera (varios de ellos han desaparecido). El resto de los cerramientos hacia los pasillos son de madera machihembrada con puertas de doble hoja y cuyas construcciones y acabados son similares a las descritas en las puertas hacia los balcones de las fachadas exteriores. Los perímetros laterales de todos estos vanos tienen marcos decorativos de madera. Los acabados generales de estos espacios son de pisos, paredes interiores y cielos rasos de madera machihembrada y las patologías encontradas en ellas son muy similares a las descritas en el resto de las habitaciones.



Fotos #54, 55 y 56.-Vistas generales de los ambientes y estados de conservación de las habitaciones localizadas al costado izquierdo, posterior y derecho del patio Cubierto

Las habitaciones izquierdas situadas en la primera planta tienen acceso a la losa superior del patio #1, mientras que sus correspondientes en la segunda planta tienen salida hacia un balcón corrido con barandal de concreto. La losa de este balcón corrido tiene terminado a flota y está soportada por ménsulas hechas con tubos de acero en forma de triángulos, los



Fotos #57 y 58.-Vistas generales de los daños ocasionados por las filtraciones superiores en cielos rasos y muros de las habitaciones y grietas en la losa de balcón corrido del segundo alto.

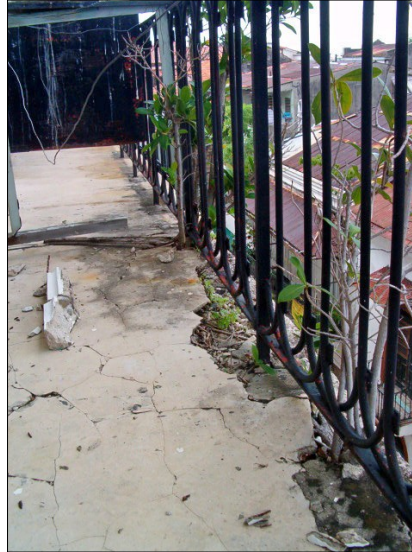
cuales están oxidados y presentan corrosiones. Esta losa tiene abombamientos y pérdidas parciales de recubrimientos superiores e inferiores, pudiéndose observar, en algunas áreas, las armaduras corroídas. Hay fisuras generalizadas y grietas importantes en sus superficies y en su encuentro con el muro de fachada. Parte de la losa ha rotado y flectado debido a estas grietas y tiene, además, perforaciones por las cuales pasan tuberías metálicas y de P.V.C provenientes de la parte superior del edificio y crecimiento de vegetación y pequeños árboles en ella, lo

cual provoca el incremento de los daños a su estructura por las filtraciones de aguas lluvias. El barandal corrido está hecho con balaustres ornamentales y pasamano de concreto. Un elevado porcentaje de los elementos de este barandal presentan grietas o pérdidas importantes de secciones de concreto debido a la corrosión de sus armaduras. Las puertas hacia el balcón y las correspondientes en la primera planta, son de madera de doble batiente con vierteaguas inferiores y cada hoja está confeccionada de cuatro cuerpos. Sus dos cuerpos inferiores tienen dos cuarterones verticales y uno horizontal, mientras que los dos restantes tienen persianas de madera. Estas puertas presentan ataques por insectos xilófagos, pérdidas de elementos, descuadres, lavado de pinturas y fotodegradaciones. Sobre el pasillo izquierdo, a un costado de las habitaciones, ubicamos un depósito de servicio y una batería de servicios sanitarios comunal. El estado de conservación del depósito es malo, ya que presenta pudriciones de pisos y cielos rasos. La batería está elevada 0.10M. del nivel del pasillo y tiene piso de losa de concreto terminada a flota, paredes de bloques de cemento y cielo raso de losa armada soportada por vigas y columnas de concreto. Este ambiente posee dos divisiones interiores para inodoros, dos para duchas y un lavamanos. Sus cerramientos y losa superior presentan manchas de humedad, descascarillamientos de pintura y eflorescencias. Las vigas y columnas tienen grietas por corrosión de las armaduras.

A un costado del pasillo derecho que comunica con el Patio #2, ubicamos una escalera interior de madera de dos rampas y otra batería de servicios sanitarios comunales. La escalera está encajonada por paredes de madera machihembrada, arrancando en el primer nivel y desembarcando en el tercero. La misma se desarrolla con dos descansos y cuatro tramos y tiene barandales con crucetas de madera y pasamanos de madera. La batería de servicios sanitarios tiene pared de madera hacia el pasillo y divisiones interiores de bloques de cemento repellados, con piso y cielo raso de losa de concreto. Posee una ducha, un

inodoro y un lavamanos. Sus patologías son similares a las descritas en la batería del costado izquierdo.

C.3.-TERCER NIVEL.- Este nivel tiene algunas pequeñas diferencias en la distribución arquitectónica con respecto a las plantas anteriores, inclusive en ciertos acabados,



Fotos #59, 60 y 61.-A la izquierda, vista del grave estado de deterioro de las ménsulas que soportan el balcón corrido frente a la Plaza de la Independencia. Al centro se puede apreciar los daños provocados en la losa por efecto del crecimiento de árboles y, a la derecha, vista de un árbol que ha crecido entre el muro y el balcón y cuyas raíces han afectado severamente los interiores de las habitaciones

principalmente exteriores. Entre las diferencias existentes podemos mencionar que hay dos baterías de servicios sanitarios comunales en el pasillo frente al desembarco de la escalera principal, ya que cinco de las habitaciones que dan hacia la Plaza de la Independencia no cuentan con servicios sanitarios y son más pequeñas, todos los cerramientos de las habitaciones que dan hacia el Patio Cubierto son de madera y la cantidad de vanos en ellos varía frente a las otras plantas, algunas de las habitaciones que dan hacia la Ave. Central no cuentan con servicios sanitarios y son relativamente más pequeñas, debido a que existe un pasillo interior entre ellas y las habitaciones del costado derecho del Patio Cubierto, pasillo que no existe en las plantas anteriores. Las habitaciones del costado izquierdo del patio #2 tienen ventanas de paletas de vidrio y los marcos decorativos de los vanos exteriores de las fachadas son de concreto y



Foto #62.-Vista general de los daños ocasionados por filtraciones provenientes de cubierta en losa y alero de madera machihembrada

CIUDAD DE PANAMÁ, JUNIO DE 2007



no de madera. Además, existe un solo balcón perimetral con barandales parciales de verjas decorativas de hierro forjado y de balaustres de concreto. Este balcón está cubierto por una losa de concreto en voladizo que recorre toda su extensión. El resto de la planta mantiene las mismas distribuciones que las de los dos niveles anteriores.

Sin lugar a dudas, el estado de conservación de este nivel es el peor de todos los del inmueble. Si bien los deterioros sobre los materiales son similares a los descritos en los ambientes de los dos niveles precedentes, los mismos son más intensos, graves y abarcadores. La mayoría de los daños encontrados tiene su origen en las humedades, las cuales, de acuerdo a nuestra inspección, provienen de filtraciones de cubiertas, roturas o fugas de tuberías de distribución o evacuación de aguas de los servicios sanitarios y de las aguas lluvias que ingresan por los vanos de los cerramientos exteriores. Estas humedades han ocasionado que varios paños de los cerramientos se encuentren saturados de agua, lo cual ha provocado grietas por acciones higrotérmicas (en los muros hacia el exterior) y por fallos de cohesión o debilitamiento de las características físicas o mecánicas de los materiales constitutivos (fisuras verticales y a 45° sobre dinteles o encuentros de paramentos). Otro de los daños encontrados está referido al crecimiento de micro vegetación y de varios árboles en losas, paredes y muros, ya que el crecimiento de las raíces provocan disgregaciones de los morteros de unión y de los recubrimientos de concreto, con acuñaamientos que generan desprendimientos de secciones de concreto y fisuras o grietas que facilitan el ingreso de las aguas lluvias hacia el interior de las estructuras, incrementando y acelerando los daños presentes en las mismas. Sin embargo, también debemos mencionar que los estragos encontrados debido a la acción de los insectos y hongos xilófagos sobre los elementos de madera son más extensos y devastadores.

Los daños estructurales más importantes están localizados a lo largo del balcón perimetral y de la losa superior en voladizo. A lo largo de la superficie superior e inferior de la losa del



Fotos #63, 64 y 65.-A la izquierda, vista de los daños provocados en el muro y en el cielo raso por las filtraciones provenientes de cubierta. Al centro podemos apreciar la rotura y desprendimiento de una sección de concreto en una columna y las humedades presentes en el piso de una de las habitaciones del Patio #2. A la derecha, daños provocados por la fuga en una tubería de desagüe oculta en una de las paredes de madera.

balcón hay presencia de fisuras y grietas, las cuales son producto de rotaciones, retracciones o de la descomposición de los recubrimientos debido a la acción de las raíces de los árboles o de la corrosión de las armaduras. Bajo la losa también se pueden apreciar manchas de humedades, eflorescencias, descascarillamientos y lavado de pinturas, crecimiento de micro vegetación, desconchamientos y pérdidas de importantes secciones de concreto, dejando expuestas las armaduras corroídas. Los bordes han perdido secciones por la corrosión de los empotramientos de las verjas decorativas de hierro forjado en la losa. Los daños más graves se localizan en las ménsulas de soporte, ya que la mayoría de ellas han perdido importantes secciones de concreto o presentan severas fracturas, debido a la corrosión de las armaduras. La losa superior está soportada en voladizo por una viga en forma de cornisa, la cual tiene debajo varios canecillos decorativos de concreto. Los daños de esta losa son similares a los descritos anteriormente.



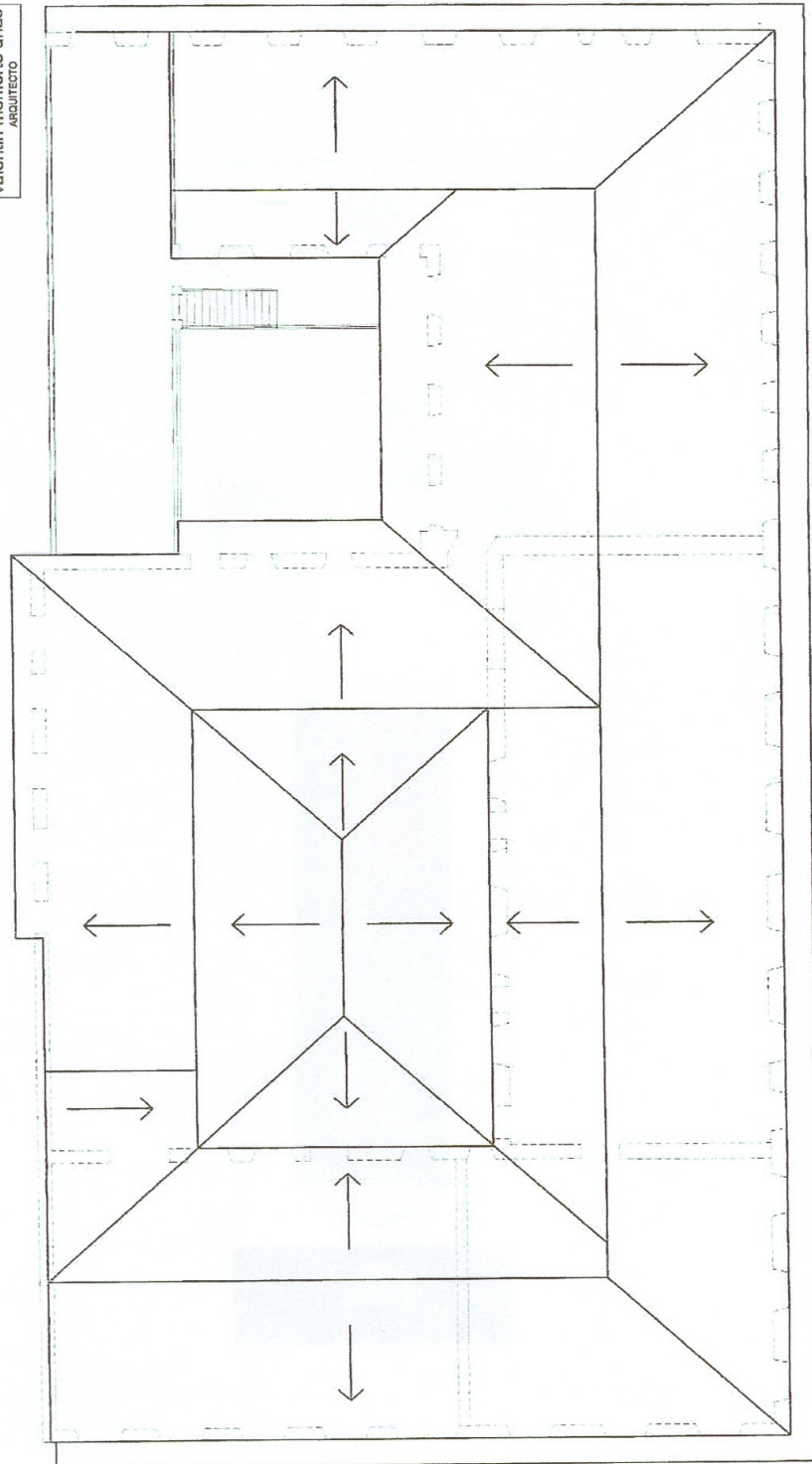
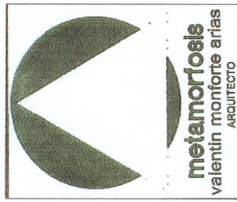
Foto #66.-Vista de los daños en la losa sobre el balcón del tercer nivel

C.4.-AZOTEA Y CUBIERTAS.- Se accede a este nivel a través de la escalera del Patio #2. La Azotea está compuesta por una losa de concreto con terminado rústico y limitada por barandales de balaustres de concreto y de bloques de cemento repellados. El estado general de conservación de esta losa es malo, ya que su capa superficial de cemento está muy fracturada y disgregada, con varias fisuras dentro de las cuales hay crecimiento de



Fotos #67 y 68.-Vistas generales del estado de conservación general de la Azotea y de los faldones de las cubiertas hacia el Patio #2

vegetación. La capa asfáltica con la cual se trató de impermeabilizar esta estructura se ha cristalizado y separado del soporte, permitiendo el ingreso de agua lluvia a través de las fisuras y grietas existentes en losa. Los barandales casi han desaparecido producto del severo deterioro por fracturas y desprendimientos del concreto de los balaustres debido a la corrosión de sus armaduras interiores, mientras que los barandales de bloques presentan grietas en sus pasamanos.



NIVEL DE AZOTEA Y CUBIERTAS

La cubierta sobre el lucernario es de cuatro aguas y está construida sobre paredes hechas de tabloncillos de madera recubiertos con láminas de felpa asfáltica en el exterior y de madera machihembrada en el interior. Las maderas exteriores de las paredes están afectadas por fotodegradación, humedades y ataques de xilófagos. Varias de sus láminas de felpa están rotas o han desaparecido. Esta cubierta tiene láminas metálicas onduladas soportadas por correas de madera sobre una estructura del tipo “par-hilera” la cual, a su vez, está apoyada mediante jabalcones y virotillos sobre grandes vigas de madera, debajo de las cuales están clavados los listones de machihembrado del cielo raso interior. Los aleros tienen madera machihembrada en su parte inferior y están bordeados por una fascia perimetral de madera sobre la cual, todavía, se pueden apreciar tramos totalmente corroídos de un canal de recolección de aguas pluviales.



Foto #69.-Vista general de los estados de conservación de la cubierta sobre el Patio Cubierto y de los faldones hacia los colindantes

Varios de los listones del machihembrado de los aleros, así como de la fascia, han desaparecido, tienen manchas por humedad o están podridos. Todos los elementos de madera presentan, en mayor o menor grado, ataque de insectos xilófagos. Las láminas del techo presentan quemaduras por insolación, oxidaciones y picaduras por corrosión que permiten la entrada de agua lluvia hacia el interior de Patio.

Al interior de la cubierta sobre Calle 4ta. se puede acceder a través de un vano techado ubicado en la azotea. Esta cubierta es a dos aguas, al igual que las de Ave. Central y Plaza de la Independencia y tiene secciones parciales de tejas francesas y de láminas metálicas onduladas sobre correas soportadas por una estructura de pares de madera del tipo “Imperial”. Los pares de madera se apoyan, a su vez, en vigas de madera mediante jabalcones y virotillos. El interior presenta un gran estado de suciedad general y las piezas de madera de la estructura de soporte están afectadas por pudriciones o ataques de insectos xilófagos. Si bien algunas láminas onduladas han sido reemplazadas en ciertos tramos de las cubiertas, la mayoría presenta quemaduras por insolación, oxidaciones y picaduras por corrosión que permiten las filtraciones hacia los interiores del inmueble.



Foto #70.-Vista general de los materiales en la cubierta hacia Calle 4ta. y de la losa sobre el balcón inferior

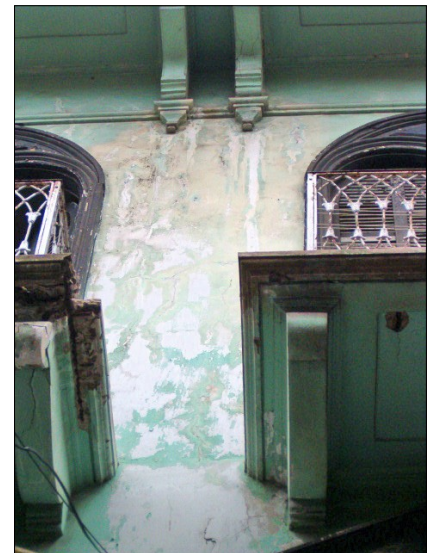
C.5.-ELEVACIONES.



Foto #71.-Vista general de la fachada desde la esquina con la Ave. Central

C.5.1.-CALLE 4TA.: Esta fachada presenta nueve (9) vanos en sus pisos superiores y ocho (8) en su planta baja. El vano extra en los pisos superiores tiene como función dar iluminación y ventilación a un pasillo interior. Todos los vanos tienen marcos exteriores ornamentales de madera a excepción de los localizados en la última planta, los cuales son de concreto. El tercer nivel alto tiene un balcón corrido y cubierto por una losa de concreto a lo largo de su fachada, con barandales y balaustres ornamentales de concreto, mientras que los dos niveles inmediatamente inferiores tienen balcones con barandales de verjas decorativas de hierro forjado por vano, excluyendo el vano extra, el cual solamente tiene el barandal. Los balcones en el primer nivel alto son más angostos que los del nivel superior. El primer vano del costado derecho de la planta baja está sellado con bloques de cemento y otro ha sido modificado y cubierto con una puerta de malla de acero para instalar un tanque de gas en su interior. Las puertas de los vanos restantes (la mayoría clausuradas) son de de madera de doble batiente y de diferentes tipos, con pésimos

estados de conservación en general, ya que presentan desprendimientos de los marcos ornamentales, faltantes en sus elementos, suciedades, descascarillamientos de pinturas, fotodegradaciones, pudriciones y están afectadas severamente por el ataque de insectos xilófagos y humedades. Varias de ellas han perdido elementos de sus marcos ornamentales y los restantes han sufrido profundos estragos por la acción de los insectos xilófagos. Los muros de fachada presentan, en general, suciedades, descascarillamientos y lavados



Fotos #72 y 73.-Daños severos por insectos xilófagos en los marcos ornamentales de las puertas en planta baja y vista general de los deterioros en balcones y muros

de pinturas, eflorescencias, regueros, manchas de humedad y moho y fisuras por retracción hidráulica en los revocos. En lo que respecta a los balcones y sus elementos constitutivos, podemos mencionar que los mismos sufren (además de algunos de los deterioros mencionados con anterioridad) de fisuras, grietas, abombamientos y pérdidas apreciables de recubrimientos y secciones de concreto, oxidaciones y corrosiones en elementos metálicos y crecimiento de árboles, arbustos y micro vegetación. Sobre la parte superior de los vanos de planta baja, corren cables eléctricos. En la esquina formada entre Calle 4ta. y Ave. Central hay una fisura a nivel del forjado del primer nivel, posiblemente de origen higrotérmico o por movimiento de la estructura de dicho forjado.

C.5.2.-AVE. CENTRAL: Esta fachada presenta diecisiete (17) vanos en todas sus plantas. La morfología de vanos y balcones es similar a la descrita en Calle 4ta., con una variante en los barandales del balcón corrido del último nivel, ya que a partir del octavo vano, contado desde la esquina que forman Calle 4ta. y Ave. Central y por el resto de la fachada hasta la esquina con Plaza de la Independencia, los barandales son de verjas decorativas de hierro forjado empotradas en la losa. Actualmente, de los 17 vanos en planta baja, uno está sellado, ocho (8) son puertas y ocho (8) son ventanas. Las puertas son de madera de doble batiente, de similar diseño a excepción de una, la cual está protegida por una puerta enrollable. Tres (3) de las ventanas son de doble batiente y tienen vidrios en marcos de madera, tres (3) tienen vidrio integral en marco de madera, una



Foto #74.-Vista general de la fachada desde la esquina de Calle 4ta. y Ave. Central



tiene una puerta con verjas de hierro (donde estaba un tanque de gas) y la última está sellada con bloques de cemento. Las seis primeras ventanas están protegidas con puertas enrollables.

Las patologías sobre los muros y elementos de la fachada son similares a los descritos en Calle

Fotos #75 y 76.-Vistas del empate de losas y cambio de barandales en el balcón del tercer nivel alto y del estado de los revocos.

4ta.; sin embargo, el estado de conservación de las puertas y ventanas es regular. Frente a la fachada hay una luminaria tipo poste decorativo y varias tuberías y cajillas eléctricas. Sobre los dinteles de los primeros siete vanos de la parte izquierda se realizó una ranura mecánicamente, sin ningún fin aparente. En la parte superior de la esquina izquierda de la fachada hay empotradas algunas piezas metálicas, las cuales presentan corrosiones. Aproximadamente a la altura del décimo vano contado desde el lado izquierdo de la fachada, podemos observar una fisura a lo largo del muro y losa superior. Esta fisura puede ser el resultado del empate de mamposterías cuando se efectuó la construcción y remodelación de 1919. Las aceras presentan terminados muy irregulares, producto de varias intervenciones, con una gran cantidad de grietas, humedades y crecimiento de micro vegetación. Una particularidad muy especial de esta fachada es que la misma no corre paralela a la Ave. Central y sus muros presentan un ángulo obtuso hacia la acera.

C.5.3.-PLAZA DE LA INDEPENDENCIA: Tiene ocho (8) vanos en todas sus plantas. El quinto vano en planta baja, contado desde la esquina izquierda del inmueble, tiene mayores dimensiones que los demás y es la entrada principal del hotel. Esta entrada está cubierta por una losa de concreto en voladizo soportada por vigas y ménsulas de concreto (este voladizo presenta fracturas y pérdidas importantes de secciones de concreto en todos sus elementos), con piso de entrada (sobre la acera) recubierto con losetas de mármol. Los correspondientes vanos en los niveles superiores también son distintos del resto de la fachada. De los vanos en planta baja, seis (6) son puertas (una de ellas sellada con bloques de cemento) y dos son ventanas. Las tres primeras puertas del lateral derecho son iguales a las encontradas en Ave. Central, mientras que la restante es de madera sólida de una hoja y con una abertura superior en donde se localiza un extractor. La puerta principal es de madera sólida de dos batientes con astragal; cada hoja tiene dos cuerpos inferiores hechos con cuarterones y el superior compuesto de vidrio traslúcido y cuarterón de tope. La ferretería y bisagras de esta puerta son de bronce y el vano de la misma está protegido frontalmente por una puerta y verjas de hierro. Las dos ventanas son del tipo francesa, con dos batientes plegables y vidrios traslúcidos en marcos de madera protegidas por verjas decorativas de hierro. El estado de conservación de puertas y ventanas es regular.



Foto #77.-Vista de la fachada principal desde la Plaza de la Independencia



En lo que respecta a los deterioros encontrados en muros y demás elementos arquitectónicos, los mismos son similares a los descritos en las otras dos fachadas. Entre las dos ventanas hay un teléfono público y sobre el costado izquierdo de la fachada hay un bajante pluvial roto, un poste de luz similar al ubicado en Ave. Central, un aire acondicionado de ventana y varias cajillas y tuberías eléctricas.

Foto #78.-Vista general de los daños presentes en el voladizo que cubre la entrada principal del hotel.

D.-CONCLUSIONES.

- 01.- El inmueble actual ha conservado, básicamente, las morfologías exteriores, distribución de espacios interiores, equipos mecánicos y acabados del edificio rehabilitado y ampliado a inicios del siglo pasado, debido a que mantuvo y desarrolló, a lo largo de su vida, la actividad para la cual fue diseñado y construido originalmente. Los cambios y remodelaciones que se han dado, principalmente en los vanos exteriores y espacios interiores de su planta baja, no han llegado a demeritar ni afectar negativamente la importancia y autenticidad del edificio, ya que todas pueden ser reversibles.
- 02.- El estado de conservación general del edificio es malo. Esta situación ha sido producto de la evidente falta de mantenimiento preventivo y correctivo que ha recibido el inmueble en sus instalaciones de servicios, estructuras y acabados durante los últimos años.
- 03.- En lo que concierne a las patologías constructivas encontradas, las mismas están originadas por el ataque de insectos xilófagos (termitas y polillas) sobre las maderas, por la acción de acuñamiento de las raíces de árboles y debido a los efectos negativos generados por las humedades constantes. Son estas últimas las que más deterioro han ocasionado sobre todos los materiales y estructuras del inmueble, causando pudriciones en las maderas y severas corrosiones de los aceros en vigas, columnas y losas, provocando desprendimientos importantes de concreto de las mismas y comprometiendo, en algunos casos, la estabilidad estructural de ciertos ambientes del edificio.
- 04.- Los deterioros más severos encontrados están localizados en el tercer nivel alto, en todos sus ambientes. De igual manera, las habitaciones orientadas hacia la Ave. Central, Calle 4ta. y el Patio #2 son las más afectadas, en todos los niveles, en comparación resto de los espacios.
- 05.- La estabilidad estructural de los muros de mamposterías exteriores e interiores, a primera vista, no se percibe afectada por asentamientos (diferenciales o integrales), rotaciones, desplazamientos o abombamientos, ya que los mismos no presentan grietas apreciables que evidencien estos daños. Las pocas grietas y fisuras encontradas están relacionadas a la acción expansiva que tienen los elementos metálicos empotrados en los muros debido a la corrosión y a factores higrotérmicos producto de las humedades.
- 06.- Es indudable que las maderas empleadas en la construcción original fueron de excelente calidad. Esto lo demuestra el estado de conservación de la escalera principal, de las puertas interiores y exteriores, de los marcos ornamentales y de otros elementos de madera ya que, aún después de casi 90 años de instalados y a pesar de la falta de mantenimiento y del mal estado aparente que presentan, pueden ser restaurados y reutilizados en su mayoría. La madera utilizada es de Pino en casi todos los acabados y ebanisterías.
- 07.- Sin embargo no podemos decir lo mismo de las estructuras de concreto armado. Es

evidente el generalizado deterioro que presentan las losas, vigas, columnas, paredes y elementos ornamentales en cualquiera de sus ubicaciones dentro del edificio. Si bien es cierto que las humedades constantes son uno de los factores principales del deterioro de cualquier estructura de concreto armado, también juegan un papel importante los recubrimientos de las armaduras, los agregados finos y gruesos y la clase y cantidad de cemento utilizados en las mezclas. De acuerdo a lo que pudimos constatar en nuestra inspección, varias de las estructuras deterioradas presentaban un escaso recubrimiento del acero, lo cual propició que las humedades constantes y el alto grado de salinidad del ambiente (principalmente cloruros de sodio), generaran la corrosión por picadura de los aceros. También es muy probable (y debería ser verificado) que la cantidad y calidad de los cementos utilizados no hayan sido las más adecuadas, propiciando y acelerando los daños antes mencionados.

E.-RECOMENDACIONES.

- 01.- Apuntalar, en la brevedad del tiempo, todas las balconadas y losas de las fachadas, así como la losa sobre el Depósito Principal, ya que las mismas representan un peligro para la seguridad física de las personas que vayan a laborar dentro del edificio y de los transeúntes y vehículos que circulan en los alrededores del mismo. Estas labores de apuntalamiento deben hacerse extensivas también a los pisos de madera que estén en un estado precario de conservación.
- 02.- Revisar y reemplazar las láminas metálicas onduladas y canalones de las cubiertas que presenten picaduras o grave deterioro, a fin de evitar más filtraciones al interior del edificio.
- 03.- Considerando que varios paños de los muros de mampostería se encuentran muy húmedos, se debería iniciar el proceso de secado y rehabilitación de los mismos.
- 04.- Realizar estudios de suelos para determinar los niveles freáticos y la capacidad de soporte de los mismos. También se debe efectuar un análisis y levantamiento estructural de todo el inmueble y de sus cimentaciones. De igual forma, deberían realizarse análisis y verificación de los sistemas eléctricos y de fontanería del edificio.
- 05.- Es conveniente efectuar prospecciones arqueológicas previas antes de proceder a realizar un proyecto de rehabilitación del edificio.
- 06.- Se deben registrar gráfica y fotográficamente todos los elementos arquitectónicos de las fachadas (molduras, cornisas, frontones, ménsulas, puertas, montantes, barandales, balaustres, verjas), de la escalera principal y de los pasillos del patio cubierto, ya que los mismos deben restaurarse y conservarse.
- 07.- Es conveniente realizar calas en los muros y paredes con el propósito y objetivo de averiguar los colores originales del edificio y el estado y composición de los revocos y tipo de mamposterías o fábricas empleadas. Estas calas deberían ser extensivas a la escalera principal, puertas, paredes y marcos ornamentales de madera y a las herrerías

de los balcones.

- 08.- Por último, consideramos pertinente que cualquier proyecto de rehabilitación y restauración del edificio debería contemplar la restauración e incorporación de los equipos mecánicos de circulación vertical originales del inmueble (ascensor y montacargas) como un valor agregado a la propuesta.

F.-BIBLIOGRAFÍA

ARGÜELLES, Ramón y OTROS. "Construcción en Madera". Madrid: Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), 1989.

CABALLERO, Luís. "Mecánica y Tecnología de los Edificios Antiguos". Madrid: Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), 1987.

CERESUELA, Antonio. "Rehabilitación Ambiental con Métodos Tradicionales". Madrid: Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), 1985.

ENCICLOPEDIA CEAC. "Materiales y Elementos de Construcción". Barcelona: Ediciones CEAC, 1984.

ENCICLOPEDIA CEAC. "Técnica Constructiva". Barcelona: Ediciones CEAC, 1987.

FARRE, Bernabé y ALDOMA, Obdúlia. "Limpieza, Restauración y Mantenimiento de Fachadas". Barcelona: PRENSA XXI, 1989.

FERNÁNDEZ, José. "Cerramientos y Acabados". Madrid: Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), 1989.

GRUNAU, Edgard. "Lesiones en el Hormigón". Barcelona: Ediciones CEAC, 1988.

GWILT, JOSEPH. "The Encyclopedia of Architecture". New York: Crown Publishers, Inc., 1982.

KIDDER, Frank y PARKER, Harry. "Manual del Arquitecto y del Constructor". México: Unión Tipográfica Editorial Hispanoamericana, 1957.

LÓPEZ C., Gabriel. "Ruinas en Construcciones Antiguas". Madrid: Ministerio de Obras Públicas (MOPU), 1985.

MARTITEGUI, Francisco y OTROS. "La Cubierta". Madrid: Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), 1989.

RAMSEY, Charles y SLEEPER, Harold. "Estándares Gráficos de Arquitectura". México: Unión Tipográfica Editorial Hispanoamericana (UTEHA), 1962

WARE, Dora y BEATTY, Betty. "Diccionario Manual Ilustrado de Arquitectura". México: Editorial Gustavo Gili, S.A., 1985