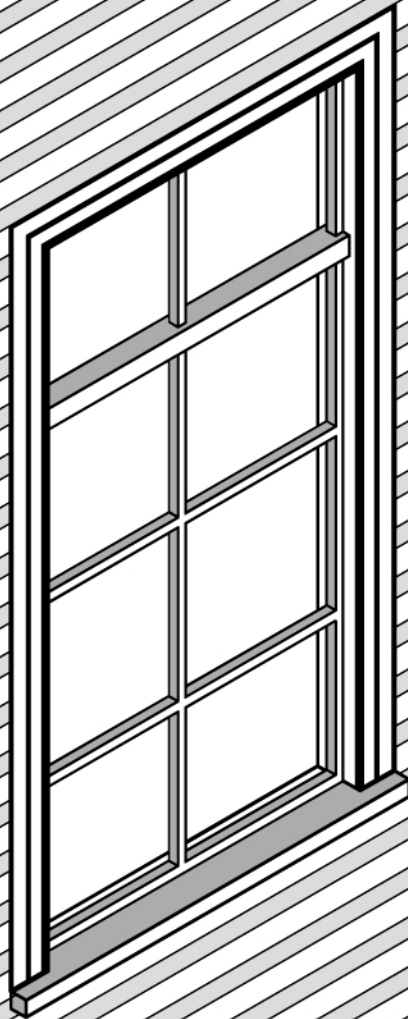


PROYECTO DE TITULO

**REHABILITACION Y AMPLIACION COLECTIVO
HERMANOS MONTGOLFIER**

**PARA VIVIENDA COLECTIVA
INTEGRADA**



PABLO PHILLIPS RODRIGUEZ

PROF. GUIA PATRICIO MORELLI

UNIVERSIDAD DE CHILE

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



SEMESTRE OTOÑO 2011

PROYECTO DE TITULO

**REHABILITACION Y AMPLIACION COLECTIVO HERMANOS
MONTGOLFIER
PARA VIVIENDA COLECTIVA INTEGRADA**

UBICACION

CERRO PANTEON

COMUNA

VALPARAISO

REGION

V REGION GRAN VALPARAISO

PABLO JAVIER PHILLIPS RODRIGUEZ

PROFESOR GUIA

PATRICIO MORELLI URRUTIA

SEMESTRE OTOÑO 2011

INDICE

0 INTRODUCCION	p. 07
1 PRESENTACION	p. 09
2 MOTIVACIONES	p. 10
I. PROBLEMATICA	p. 13
1 VIVIENDA POPULAR HISTORICA EN VALPARAISO	p. 15
2 VIVIENDA EN EL VALPARAISO ACTUAL	p. 18
3 POLITICA HABITACIONAL	p. 20
II. TEMA CENTRAL	p. 27
1 LA VIVIENDA COLECTIVA	p. 27
2 VALORES ARQUITECTONICOS	p. 29
3 VALORES URBANOS	p. 29
4 VALORES ESPACIALES	p. 29
5 VALORES SOCIOCULTURALES	p. 32
III. TESIS DE PROYECTO	p. 33
1 VIVIENDA COLECTIVA COMO MODELO DE REPOBLAMIENTO DE LA CIUDAD CONSOLIDADA	p. 35
2 COSTO DE LAS VOLUNTADES EN JUEGO DEL MODELO	p. 36
3 FACTIBILIDAD DEL MODELO	p. 38
IV. CONTEXTO OPERATIVO	p. 41
1 REAJUSTE A LA POLITICA HABITACIONAL DS N°1	p. 43
2 COMPOSICION DE HOGARES Y USUARIOS EN VALPARAISO	p. 46

V. EMPLAZAMIENTO	p. 49
1 CERRO PANTEON	p. 51
2 SISTEMA URBANO Y PATRIMONIAL	p. 52
3 NORMATIVA ZCHLF - ICH	p. 57
VI. COLECTIVO MONTGOLFIER	p. 59
1 LEVANTAMIENTO DE INFORMACION	p. 61
2 ESTADO DE CONSERVACION	p. 81
3 VALORES ARQUITECTONICOS PATRIMONIALES	p. 83
4 ATRIBUTOS VIGENTES A PRESERVAR	p. 85
5 SITUACION LEGAL DEL INMUEBLE	p. 87
6 CARACTERIZACION SOCIAL OCUPANTES ACTUALES	p. 89
VII. PARTIDO GENERAL	p. 91
1 PROPUESTA DE REHABILITACION PARA ESTABLECER LOGICA DE AMPLIACION	p. 93
2 UNIDADES HABITACIONALES	p. 95
3 PROGRAMA ARQUITECTONICO DEL CONJUNTO	p. 102
4 ORGANIZACION DEL PROGRAMA EN EL CONJUNTO	p. 105
5 IMAGENES OBJETIVO	p. 106
6 USO DEL COLOR EN EL CONJUNTO	p. 109
VIII. MODELO DE GESTION	p. 111
1 GESTION ECONOMICA	p. 113
3 TIPOS DE VIVIENDA Y OPCIONES DE ADQUISICIÓN	p. 116
4 EVALUACION ECONOMICA	p. 117

0.

INTRODUCCION

“Yo siempre he dicho que hay que sufrir un naufragio personal, un naufragio existencial, para poder llegar al paraíso. Cuando se opta por Valparaíso, se opta por una cuestión de alma. Valparaíso es una parte del paisaje interno de uno. Muchas veces están los perros, la basura, los escombros, y también paisajes que son bellos y son de uno. Así, Valparaíso es una muy buena metáfora del alma de cualquier ser humano.

El patrimonio más personal, más individual, es como la vida de uno, lo más cercano. Es cómo construyes las relaciones con tus hijos, con tus amigos, con tu comunidad. (...) Cuando tú vas bajando una escalera ves una ventana, ves una persona discutiendo o ves a una familia que está celebrando un cumpleaños. (...) cuando tú te deslizas por Valparaíso compartes la intimidad con muchas otras personas. Es una vida de todos muy juntos, uno encima del otro, compartiendo”.¹

¹ Patricio González. Artista y gestor cultural de Valparaíso.

00. INTRODUCCION

1 PRESENTACION

La siguiente Memoria, expone los argumentos y directrices que han planteado y dado forma al proyecto de título, denominado: “Rehabilitación y Ampliación del Colectivo Hermanos Montgolfier para vivienda colectiva integrada. Cerro Panteón, Valparaíso”.

En términos generales, se trata de un proyecto de rehabilitación de un edificio de vivienda colectiva, de principios del s. XX, en el pericentro de la ciudad de Valparaíso, en las faldas del Cerro Panteón.

El proyecto se plantea desde una tesis general: La vivienda Colectiva como Modelo de Repoblamiento de la Ciudad Consolidada. Esta idea nos lleva a revisar los antecedentes fundamentales de la vivienda colectiva histórica, como su factibilidad para transformarse en un modelo de residencia que dé respuesta a la coyuntura actual.

Luego, tras exponer los argumentos que originan y validan la tesis, se establece el contexto operativo vigente de la política habitacional bajo el cual se formulará el proyecto de arquitectura.

Una vez definido dicho contexto, se da paso a revisar las características del edificio en particular, analizando su emplazamiento, valores históricos y vigentes, su espacialidad y su factibilidad para acoger un proyecto de rehabilitación para vivienda.

Finalmente, se expone cual fue el partido general tomado para formular la propuesta arquitectónica de la rehabilitación y ampliación del inmueble.

COLECTIVO HERMANOS MONTGOLFIER	
ANTECEDENTES PROYECTO	
UBICACIÓN	Dinamarca 299 -325 / Pje. Montgolfier 43 - 59
REGIÓN	Valparaíso
COMUNA	Valparaíso
PROPIETARIO	20 Propietarios con porcentajes de derechos sobre el conjunto
AÑO CONSTRUCCION	1906
AÑO REHABILITACION	2011
PROYECTISTA	Pablo Phillips
N° VIVIENDAS	58
SUPERFICIE VIVIENDAS	Entre 40,18 m2 y 88,79 m2. Promedio 71,11 m2.
AMPLIACION	2239,24 m2
MEJORAMIENTO	1884,29 m2
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	5700 m2
SUPERFICIE TERRENO	1234,0 m2
RECINTOS BASE	Estar/comedor, cocina, baño, 2 dormitorios.
PISOS / AGRUPACIÓN	1 grupo bloques 4 pisos + altillo, 1 grupo de bloques 3 pisos + terraza. Ambos grupos dispuestos paralelos
EQUIPAMIENTO	Pasaje Interior, Sala Comunitaria, Terraza Mirador
FINANCIAMIENTO	
PROGRAMA HABITACIONAL DS1 + AHORRO PREVIO + APORTES DE TERCEROS	28.814 UF
ARRIENDO 10 AÑOS PLAZO	9.360,00 UF
COMERCIALIZACION	15734,19 UF
PRESUPUESTO	53908,19 UF
VALOR CONSTRUCCION m2	9 UF/m2
COSTO PROYECTO	45.456,35 UF
UTILIDAD	8451,84 UF

2 MOTIVACIONES

La idea de desarrollar este tema, proviene de la iteración académica que he experimentado a lo largo de mis estudios, en los cuales siempre me ha interesado de sobremanera revisar investigaciones previas, con el fin de verificar, relativizar, refutar o extraer nuevas aristas a las tesis que había venido generando.

Es por esto que tiempo antes de comenzar con el proceso de titulación, ya venía pensando en retomar algún tema trabajado previamente y someterlo al desarrollo del proyecto de título. Al fin, el ámbito escogido fue el de la Vivienda Colectiva en Valparaíso, el cual ya había enfrentado con buenos resultados en taller de tercer año y luego profundizado de manera excepcional y específica durante mi práctica profesional, realizada en Valparaíso, bajo la tutela del arquitecto y profesor de la Escuela, Mario Ferrada.

La práctica profesional me puso en contacto con la realidad patrimonial de Valparaíso. En ese entonces, se me encargó desarrollar un estudio de un edificio en particular: el Colectivo Hermanos Montgolfier. El estudio comprendía la elaboración de una investigación de los antecedentes del inmueble; historia, propietarios, valores arquitectónicos, espaciales y urbanos, etc. Además se solicitaba realizar un levantamiento planimétrico completo y finalmente un catastro físico-constructivo para determinar su estado de conservación.

Esta experiencia significó introducirme al mundo de la Vivienda Colectiva, a la que descubrí como una genuina figura cultural, desde la cual el patrimonio ha de ser entendido, no como una expresión formal estilística, si no como una forma deontológica arraigada en una matriz de comportamiento social, suscitada y mantenida por los momentos históricos que ha enfrentado.



Imagen 1. Proyecto de Vivienda Colectiva en calle Serrano, Cerro Cordillera, Valparaíso. Taller Terán, 5to semestre, 2007.

La “cultura del habitar colectivo” es vigente.

Estos descubrimientos llevan a entender que una intervención arquitectónica en este particular sistema patrimonial no debe reducirse a un manejo “formal-constructivo” de la tipología específica, sino que debe atender los aspectos relacionales que en ella se dan.

Los espacios comunes, los sistemas de acceso a las unidades, las comunicaciones entre recintos, el contacto entre vecinos; todo enmarcado bajo (entre) la disposición de bloques habitables austeros. Ahí es donde se expresa la cultura del habitar colectivo a través de la arquitectura, la cual se da como una relación espacial, antes que constructiva o de estilos, con el habitante.

Finalmente, este proyecto es en parte una excusa para hablar sobre el problema de la vivienda en la ciudad chilena: segregación, expansión, gentrificación, despoblamiento, etc. Conceptos fomentados por la falta de voluntad y creatividad de los organismos políticos que deciden sobre las políticas del habitar.

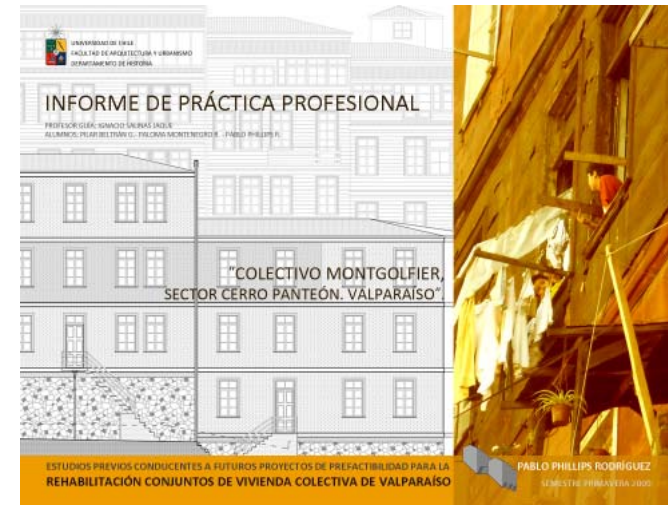


Imagen 2. Expediente Práctica Profesional. Catastro del Colectivo Hermanos Montgolfier, 2009.

1.

PROBLEMÁTICA

I. PROBLEMATICA

1 VIVIENDA POPULAR HISTORICA EN VALPARAISO

1.1 MEDIADOS S.XIX – FINES S.XX

Históricamente, el problema de la vivienda en la ciudad de Valparaíso ha expresado y desarrollado respuestas estrechamente relacionadas a las circunstancias sociales, germinadas bajo un vínculo inquebrantable con la particular fisionomía geográfica de la ciudad. Esta condición socio territorial, no ha dispuesto un problema mayor al progresivo desarrollo urbano del puerto, sino más bien, ha sido un catalizador en la manera que Valparaíso ha constituido su morfología, tal como se presenta hoy.

Siendo el primer puerto del país, Valparaíso se ha erigido como el constante destino de migraciones tanto nacionales como extranjeras (inglesas, alemanas), con la obvia complejización de problemas políticos, económicos y socioculturales. El apogeo portuario de mediados del siglo XIX, atrae a cada vez más habitantes en busca de las nuevas oportunidades laborales, despertando un crecimiento explosivo de la ciudad, sobre todo de la población obrera. “Fue durante la segunda mitad del siglo, cuando la población tuvo un crecimiento más rápido. En las décadas 1854-1865 y 1865-1875, los censos representan un crecimiento interno que alcanzaba a más de 20.000 personas por decenio. No obstante, el aumento mayor de la población de Valparaíso ocurriría en el lapso 1885-1907; fechas en que se pasó de 104.952 a 162.447 habitantes”.¹

Los fenómenos de crecimiento acelerados y abismantes suelen traer consigo desigualdades económicas y territoriales; estigmatizaciones y finalmente, extirpaciones y segregaciones sociales. Así se dio pie a los casos de ocupación no planificada de las quebradas por parte de las clases más modestas de la ciudad,



Imagen 3. Colectivo Favero, Cerro Florida.



Imagen 4. Colectivo Montgolfier, Cerro Panteón.



Imagen 5. Población Obrera de la Unión, Cerro Cordillera.

¹ “CARTOGRAFÍA HISTÓRICA DE VALPARAÍSO”. Vásquez, Nelson; Iglesias, Ricardo; Molina, Mauricio. Ediciones Universitarias de Valparaíso de la Universidad Católica de Valparaíso 1999. Página 34.



Imagen 6. Crecimiento urbano de Valparaíso. Fuente: “HABITAR COLECTIVO EN VALPARAÍSO”, Paloma Montenegro.

acogiendo espontáneamente el emplazamiento de viviendas autoconstruidas y conventillos de condición precaria, cuyas principales características serán el hacinamiento, la promiscuidad y las enfermedades.

Es así que a fines del siglo XIX la creciente ebullición de estos problemas y la importante escasez de habitación “adecuada”, demandaría al estado gestionar planes para enfrentarlos, que desde el ámbito de la vivienda, generaría la creación de las instituciones de ahorro. Siendo Valparaíso, la primera ciudad chilena, donde por la urgencia, se gestaron planteamientos de habitacionales. “El nacimiento de la Política de vivienda en Chile está asociado a la respuesta que tiene que dar el Estado ante las deplorables condiciones en que viven las clases proletarias hacia finales del siglo XIX y comienzos del siglo XX. Esto no quiere decir que dicha situación no existiera antes; lo que sucede durante este periodo de transición es que se generan una serie de condiciones sociales, políticas y económicas que desencadenan una

reacción de la autoridad ante un problema social acuciante”.² “Y es así como se aprueba la Ley de Habitaciones Obreras de 1906 que busca la higienización y fomenta la creación de sociedades de construcción, buscando la erradicación de los “conventillos”, habitaciones insalubres en las que se amparaban gran número de familias”.³

“En Valparaíso, las soluciones habitacionales casi centenarias de la Caja de Crédito Hipotecario—sean éstas conjuntos, poblaciones, edificios, viviendas pareadas, continuas o aisladas— constituyen valorables exponentes de la arquitectura de principios del siglo XX, cuya vigencia se prolonga hasta hoy. Sus valores históricos, arquitectónicos y urbanos han sido reconocidos como parte del patrimonio cultural, a tal punto que el Plan Regulador Comunal los ha protegido legalmente al

2 “CIEN AÑOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA EN CHILE”. Castillo, María José; Hidalgo, Rodrigo. Ediciones UNAB2007. Página 52.

3 “HABITAR COLECTIVO EN VALPARAÍSO”. Montenegro Ramírez, Paloma. Memoria de Título Arquitectura, facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. 2010. Página 8.

declararlos Inmuebles de Conservación Histórica (ICH)”⁴

A su vez, la desfavorable opinión pública sobre estas precariedades, provocaría la acción filantrópica de particulares preocupados en entregar soluciones habitacionales a los más desposeídos.

“Este tipo de solución filantrópica se manifestó desde dos ámbitos: por un lado, de parte de personalidades de la clase burguesa de inspiración católica, y por otro, por organizaciones laicas de tendencia progresista. En el primer grupo están Juana Ross de Edwards con un destacado trabajo de apoyo a la vivienda en Valparaíso, y Melchor Concha y Toro, quién en 1891 instituye en Santiago la Fundación León XIII, promotora de grandes iniciativas en el plano social y residencial. Dentro de la segunda vertiente de acción filantrópica, tenemos el diseño y construcción de edificios destinados a conjuntos de viviendas de carácter social que albergan población obrera en condiciones de arriendo. Casos representativos de este nuevo sistema son los colectivos Favero (en los cerro Florida), Montgolfier (cerro Panteón) y la Población Obrera de la Unión (cerro Cordillera). Sus emplazamientos se concentran principalmente a pie de cerro o próximo a la estructura vial que los conecta con el sector plano de la ciudad.”⁵

1.2 VALPARAISO: EMPLAZAMIENTO, ESTRECHEZ Y CRECIMIENTO VERTICAL

Desde su origen, Valparaíso tuvo que luchar contra los problemas derivados de su emplazamiento. Los primeros esfuerzos tuvieron como objetivo el orden y la racionalidad. Sin embargo, la ciudad puerto no tenía espacio para crecer en la

parte plana, pero vivir en la altura traía aparejado el problema de carencia total de infraestructura y recursos, sobre todo agua potable.

“La circulación entre los diversos barrios, que es uno de los factores más importantes en urbanización para desarrollar la vida de las ciudades, ha podido realizarse en el plan de la ciudad, pero no en los cerros, salvo en muy pequeña parte. Esta falta de comunicaciones fáciles y económicas del plan, con los cerros ha determinado la ausencia de interés por la edificación de los terrenos montanos, que debieran ser los preferidos, tanto por su menor precio en relación al plan, como por las mejores condiciones de aire, luz y vista”.⁶

Es así que, finalmente, es la habitación popular y de escasos recursos, la que casi por descarte, elige el cerro como lugar de asentamiento, poblándolo de una manera altamente precaria, con “ranchos y caseríos” descolgándose de las laderas. La situación se agudiza dramáticamente con el auge económico del puerto a mediados del siglo XIX.

Sólo a partir de 1880 comenzarán procesos de abovedamiento de los cauces de las quebradas más importantes de la ciudad. Urbanización que permitió el emplazamiento de soluciones colectivas de viviendas para arriendo popular. Proceso de gradual consolidación, al contar con valores de suelo atractivos para los inversionistas, en particular de la Caja Nacional de Ahorros.

4 Ferrada, Mario; Jiménez, Cecilia: “La primera vivienda social en Valparaíso, fines del siglo XIX – inicios del siglo XX”. Artículo en libro “CIEN AÑOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA EN CHILE”. Castillo, María José; Hidalgo, Rodrigo. Ediciones UNAB2007. Página 30.

5 ibíd. Página 33.

6 Instituto de Urbanismo de Valparaíso, Boletín Especial, 1938.

2 VIVIENDA EN EL VALPARAISO ACTUAL

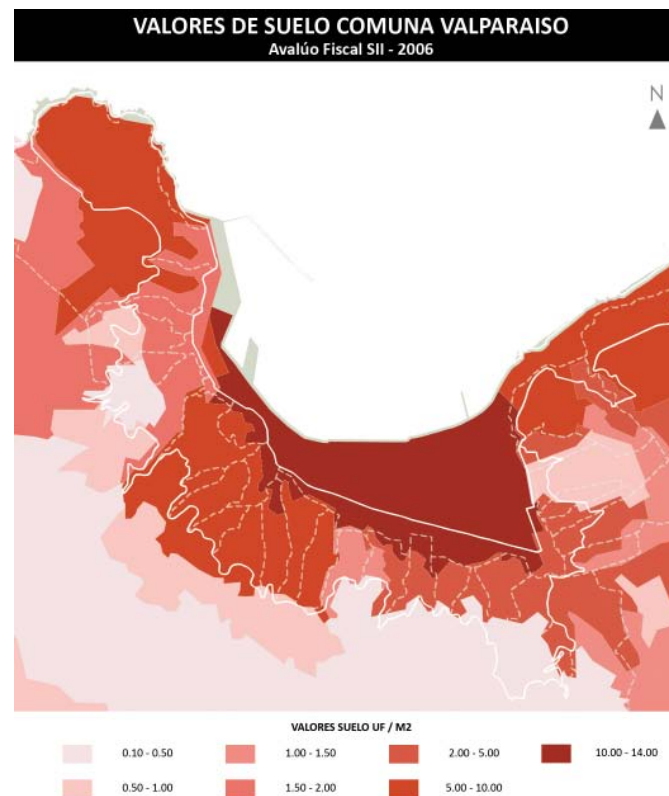
2.1 DESPOBLAMIENTO DE LA CIUDAD CONSOLIDADA, GENTRIFICACION Y SEGREGACION ESPACIAL EN LOS CERROS

Ya a principios de siglo, con la aprobación y aplicación de la Ley de Habitación Obrera, se demuelen los “conventillos insalubres”, pero no se edifican alternativas de vivienda capaces de contener la totalidad de la demanda. Tras la demolición, los terrenos liberados son ocupados por una población diferente, alfabeta. Aunque la Ley de 1906 fomenta la construcción de este tipo de viviendas, para acceder a ellas se necesita un determinado poder adquisitivo.

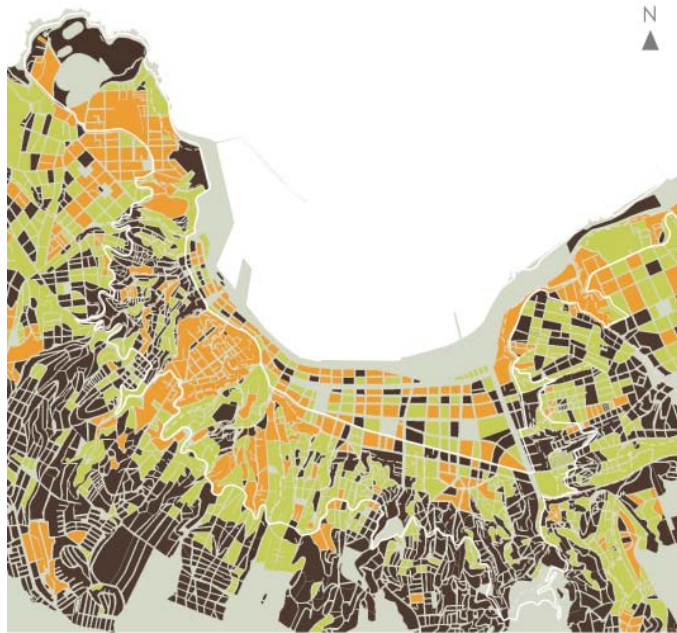
Se sucede entonces un proceso de gentrificación, de recambio de contexto social en un mismo territorio. Se formaliza el problema del crecimiento de la ciudad en extensión.

La gravedad del problema en Valparaíso, debido a su morfología, radicará en que el crecimiento en extensión, a diferencia de Santiago, no es horizontal, sino que vertical, con un dinamismo de autofagia gentrificadora en la colonización de los cerros del Anfiteatro, alejando consecutivamente a los pobladores más modestos de los centros de oportunidades, de los equipamientos, de las infraestructuras necesarias para la vida cotidiana, acentuándose la segregación espacial, en

Además, la consolidación económica del puerto, ha promovido el despoblamiento de la ciudad, a través del cambio de uso de los suelos del plan por las fuerzas del mercado. La necesidad de servir a la industria portuaria y administrativa de la ciudad, ha expulsado los antiguos usos residenciales, cuyas edificaciones han comenzado a albergar funciones de almacenaje, bodegaje, oficinas, etc. Estos usos, a la vez, han desencadenado el deterioro de los inmuebles históricos, al asumir funciones inadecuadas para su planeamiento original. Tal es el caso extremo, de la explosión de gas y posterior incendio que afectó a la calle Serrano en enero del 2007,



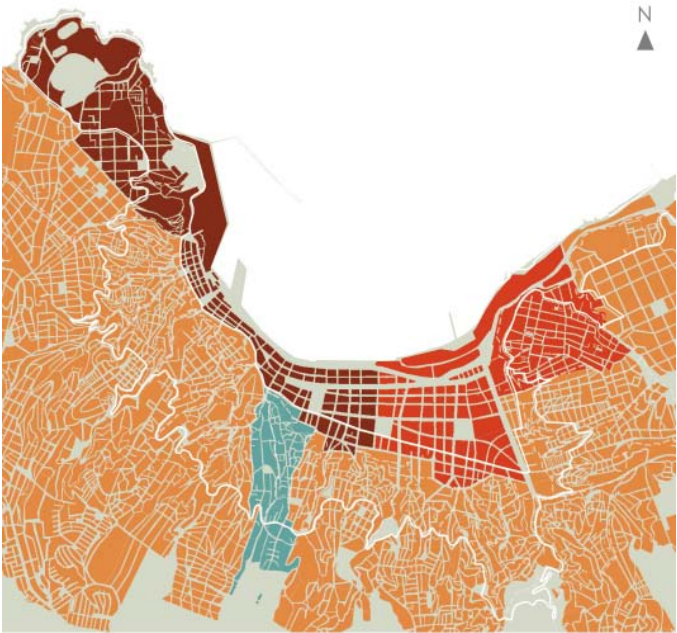
DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS COMUNA VALPARAÍSO % Hogares pobres e ingresos bajos



PORCENTAJE HOGARES POBRES

ALTO 0% - 30%	MEDIO 30% - 50%	BAJO 50% - MAX.
---------------	-----------------	-----------------

TASA INTERCENSAL DE CRECIMIENTO Población 1992 - 2002



TASA INTERCENSAL POBLACION 1992 - 2000

MALA	REGULAR	MEDIA	BUENA
------	---------	-------	-------

Imágenes 7, 8 y 9. Grafican los problemas de gentrificación de la ciudad de Valparaíso, expulsando a los pobladores más pobres hacia los cerros periféricos. Fuente Revista CA 142. Elaboración propia.

debido al pésimo estado de dichas instalaciones producto del deterioro causado por las funciones de bodega asumidas por las antiguas residencias familiares. Este accidente costó la destrucción de importantes edificios de la antigua avenida comercial del puerto, entre ellos el palacio de la familia Subercaseaux, causando una gran pérdida al patrimonio arquitectónico de la ciudad.

Concluyendo, hoy en día, la vivienda de las clases más modestas ha sido expulsada incluso más allá de la cota 100m SNM, más allá del Camino de Cintura, más allá incluso de los mismos cerros. Mientras que, como vemos, la ciudad consolidada, es decir, el sector puerto, almendral y pies de cerros adyacentes (Cordillera, Alegre, Panteón, Bellavista, Barón, etc.) ha sufrido el despoblamiento de sus residencias. Alejando a su habitante de las posibilidades que los centros urbanos representan para la vida cotidiana: Comercio, intercambio cultural, educación, etc.



Imagen 10. La explosión de gas en la calle Serrano en enero del 2007, pone de manifiesto el deterioro paulatino que está afectando a la ciudad de Valparaíso debido a su despoblamiento.

3 POLITICA HABITACIONAL

3.1 RESPUESTAS FRENTE AL PANORAMA NACIONAL

Como se ha planteado, la promulgación de la Ley de Habitaciones Obreras en 1906, cuya voluntad “saneadora” provocó la expulsión de los pobres a la periferia de la ciudad que en el caso de Valparaíso corresponde, en extensión constante, a los cerros que componen el anfiteatro, donde proliferaron la autoconstrucción y ocupaciones espontaneas. Aún después de un siglo, “para el Estado y los promotores inmobiliarios relacionados al desarrollo de viviendas para obreros, la periferia es el sitio más buscado para construir edificaciones de bajo costo, básicamente debido a los menores precios del suelo en esos sectores (...).

(...) Durante el Gobierno Militar las formas de asentamiento espontáneo son duramente reprimidas, trayendo por consecuencia la potenciación del allegamiento y el deterioro de los conjuntos antiguamente construidos.

Con la llegada de los primeros gobiernos de la Concertación el problema de la vivienda social se centra en abordar el gran déficit de viviendas y la respuesta es la construcción masiva de viviendas sociales primando la cantidad por sobre la calidad de la solución, continuando con el patrón de localización utilizado anteriormente”⁷.

Los últimos gobiernos de la Concertación, luego de alcanzar el éxito cuantitativo del periodo anterior, impulsan a partir del 2001 una “Nueva Política de Vivienda”, cuya voluntad política es unificar dos conceptos básicos del desarrollo de la habitación social, hasta ahora ajenos entre sí: dignidad y calidad. Es así que el objetivo fue entregar soluciones dignas, con un metraje y estándares de calidad mínimos establecidos, y en barrios integrados a las posibilidades urbanas con el fin de de generar y fomentar integración social.

7 “VIVIENDA COLECTIVA INTEGRADA”. Urrutia M., Juan Pablo. Memoria de Título Arquitectura, facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. 2009. Página 10.

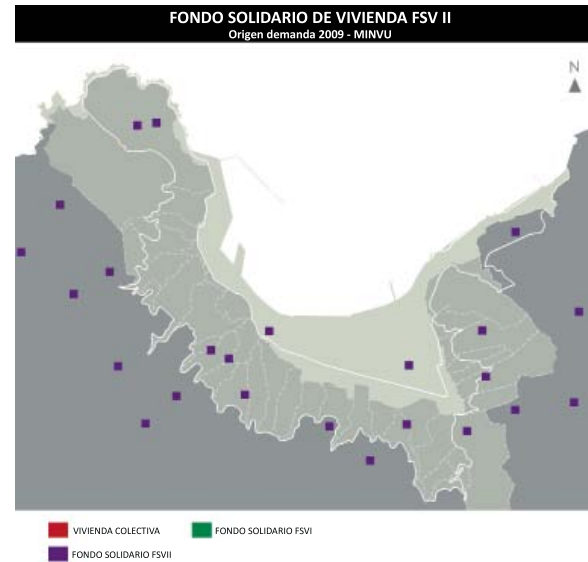
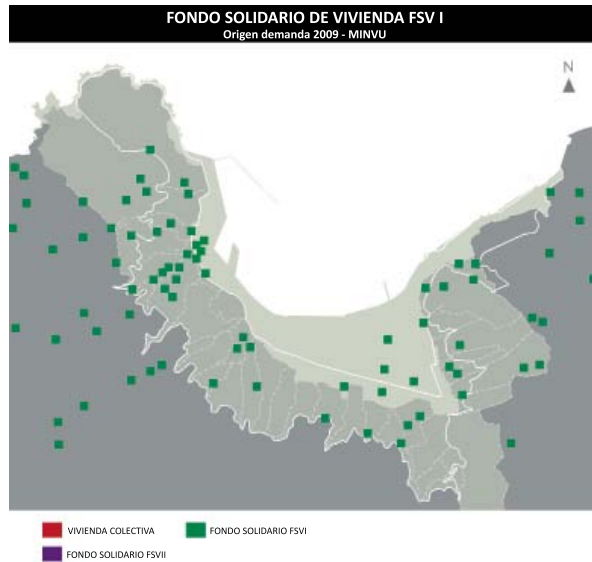


Imagen 11 y 12. Grafican el origen territorial de la solicitud de subsidios de los sectores económicos más vulnerables. Fuente MINVU. Elaboración propia.

Los problemas de esta política han sido principalmente, de focalización de los instrumentos de los subsidios, con más de 3 mil viviendas entregadas para quedar vacías o arrendadas, desviando los recursos de las familias que más lo necesitan. Además, muchas familias con capacidad de endeudamiento, optaron por un fondo de subsidio que no les correspondía en el diseño de los instrumentos, debido a la ausencia de otras opciones atractivas. Por otra parte, el actual mecanismo de calificación y selección de los proyectos ha permitido el desarrollo de un número considerable de conjuntos de muy mala calidad en términos técnicos y urbanísticos.⁸

Al momento de plantear este proyecto de título, ha asomado a modo de borrador, una nueva modificación a la política habitacional vigente, el DS1, cuyos antecedentes de dominio público, dan a conocer los objetivos del nuevo planteamiento, que “busca mejorar la focalización y simplificar los procesos, ampliando las posibilidades de elegir de las personas en los distintos segmentos socioeconómicos, y otorgar un apoyo mayor a quienes se encuentran en situación de vulnerabilidad, así como también, mejorar los programas y promover opciones para los grupos emergentes”.⁹

⁸ “PROPUESTA DE AJUSTES A LA POLÍTICA HABITACIONAL”. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Enero 2011.

⁹ *Ibíd.*

3.2 SOLUCIONES HABITACIONALES ACTUALES EN VALPARAÍSO Y MOVILIDAD RESIDENCIAL

Según como lo demuestra la “Carta Pública 2009” entregada por la municipalidad de Valparaíso, los programas habitacionales implementados dentro de la comuna en el periodo mencionado, a partir de 2007 son los siguientes:

- _ Programa Fondo Solidario de Vivienda (FSV), Tramo I.
- _ Programa Fondo Solidario de Vivienda (FSV), Tramo II.
- _ Programa Subsidio General, regulado por D.S. Nº 40.
 - _ Título I, Subsidio General
 - _ Título II, de Interés Territorial
 - _ Título III, de Rehabilitación Patrimonial

El análisis de los destinos de los programas implementados, refleja y refuerza la problemática de la movilidad residencial tendiente a la gentrificación de los sectores más vulnerables (FSV I), así como la ineficaz focalización hacia los sectores emergentes (FSV II) con la consecuente ausencia de proyectos inmobiliarios para este segmento. Además, muestra la estanqueidad de las opciones hacia los sectores medios (DS40 TI, TII), cuyas ofertas inmobiliarias se emprenden en su mayoría desde el sector privado, no consolidando las ideas de inserción social, ni haciendo énfasis en las posibilidades de localización: la oferta de suelo se otorga a quien pueda pagarla.

En el ámbito de la rehabilitación patrimonial (DS40 TIII), la dificultad para ejecutar estos proyectos, desvía en su mayoría los esfuerzos de la habitación social, hacia sectores medios más acomodados que pueden asumir los costos de su realización. Además, estas rehabilitaciones suelen operar con una lógica inmobiliaria densificatoria, recurriendo al “fachadismo” como único elemento de conservación patrimonial, sin interés en rescatar algún aspecto sociocultural que se han gestado

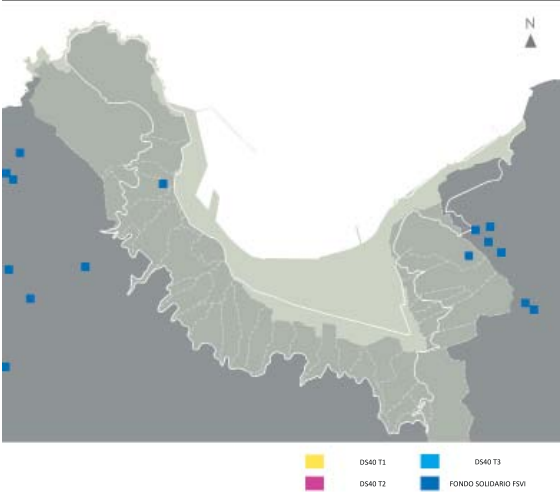
y contenido dentro del patrimonio arquitectónico.

El panorama general, cristaliza los procesos de segregación espacial presentes en la ciudad de Valparaíso. No obstante, han aparecido ciertos esfuerzos de gestión que han posibilitado la realización de proyectos de habitación social vinculados a la rehabilitación patrimonial, cuya propuesta de “integración social” se da a partir del rescate de inmuebles de valor histórico, pericentrales, insertos en una trama urbana consolidada, adyacente a las posibilidades urbanas del casco histórico de la ciudad. Tal es el caso, emblemático, de la Población Obrera de la Unión en el cerro Cordillera, y el cité Robert Bier en el cerro Santo Domingo.

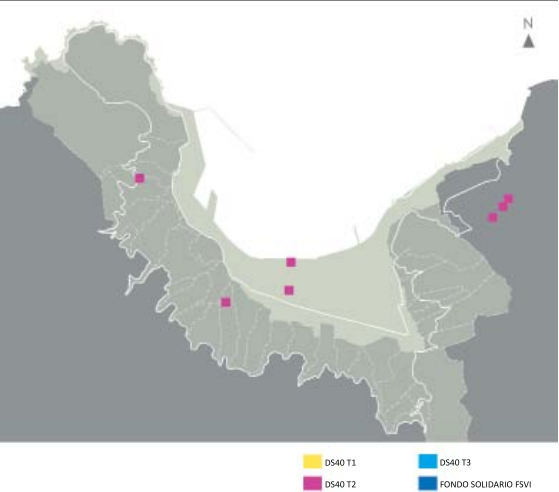


Imagen 13 y 14. Proyecto Elemental Playa Ancha. Arqto. Alejandro Aravena. Las localizaciones de los nuevos proyectos para habitación social están forzadas a construir en sitios periféricos, excluidos de las posibilidades urbanas de la ciudad consolidada

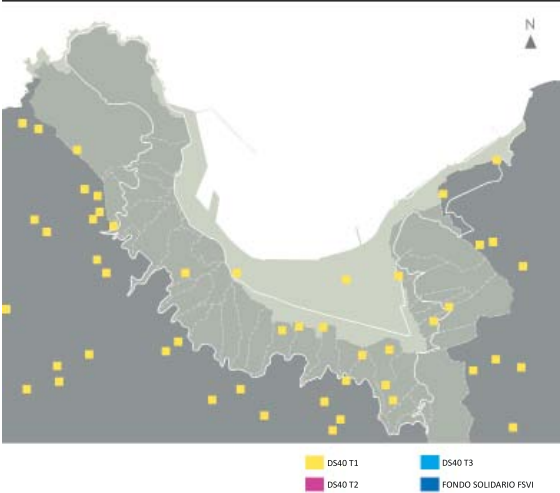
FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA FSV I
Pagados 2009 - MINVU



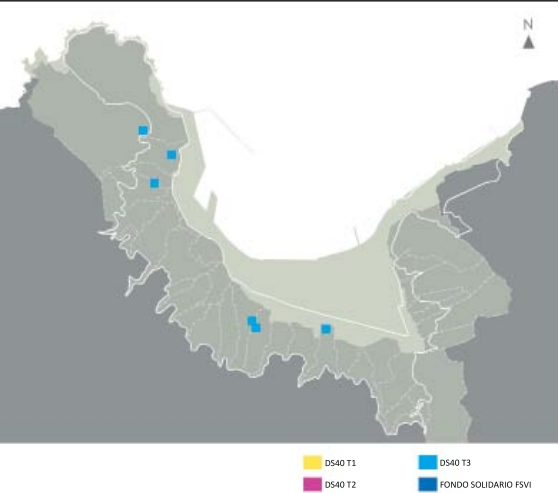
DS N°40 TÍTULO II DE RENOVACIÓN URBANA
Pagados 2009 - MINVU



DS N°40 TÍTULO I SUBSIDIO GENERAL
Pagados 2009 - MINVU



DS N°40 TÍTULO III DE REHABILITACION PATRIMONIAL
Pagados 2009 - MINVU



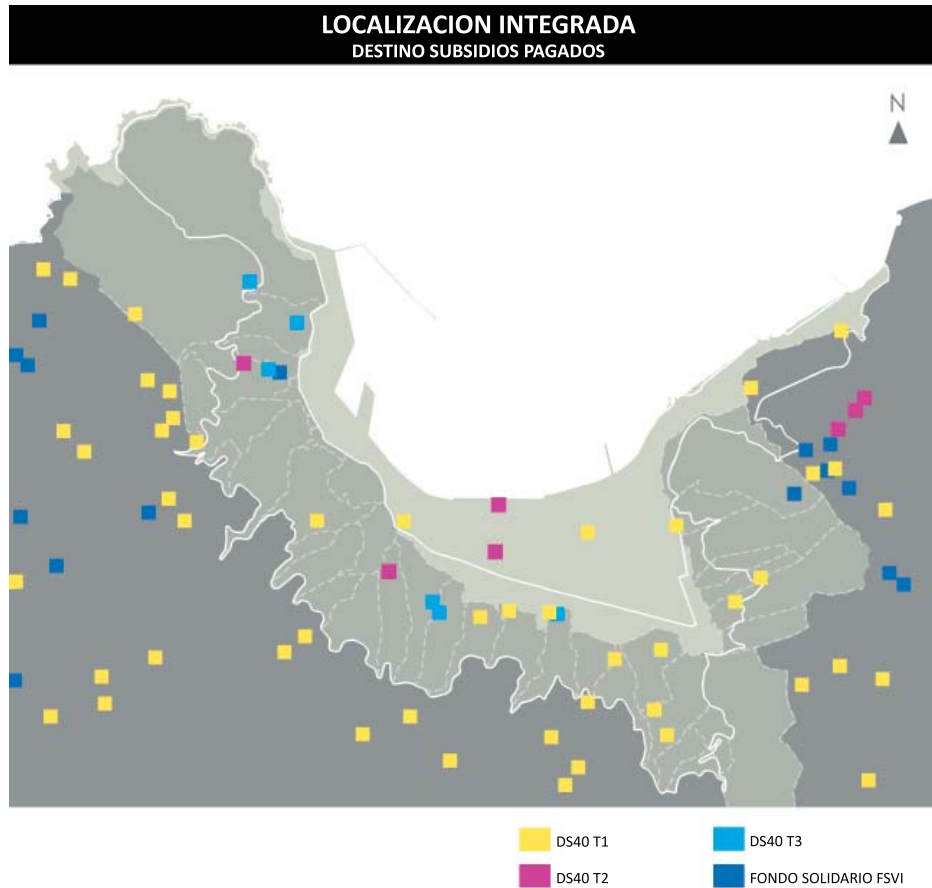


Imagen 15, 16, 17, 18 y 19. Muestran la localización territorial de los subsidios pagados por los programas habitacionales. Resulta evidente al comparar los cuadros de origen con los de destino, que la actual política habitacional no ha sabido solucionar los problemas de segregación espacial, que en el caso de Valparaíso, se agudizan al plasmarse en un crecimiento vertical. El ejemplo más significativo es la ausencia de subsidios pagados para el sector del FSV II, pues es el menos rentable, transformándose en un sector social sin atención.

Fuente MINVU. Elaboración propia.

II.

TEMA CENTRAL

II. TEMA CENTRAL

1 LA VIVIENDA COLECTIVA

1.1 ORIGEN Y DESARROLLO

Es la tipología de vivienda desarrollada desde fines del siglo XIX hasta 1940 aprox. en Chile y Valparaíso, como expresión al desarrollo económico, productivo y urbano que caracterizó al puerto como centro económico y comercial, lo que germinó inmigraciones y altas densificaciones habitacionales.

Como se ha planteado, el proceso de edificación de esta tipología, surge en Valparaíso recién a partir de 1880 con las facilidades que la “urbanización” de los cerros y abovedamiento de las quebradas permitió. Ya que al ser una vivienda dirigida a las clases obreras a través del arriendo de las unidades, o subarriendo de sus cuartos, asumió su localización, mayoritariamente, en la “periferia de la época”, es decir: el Cerro y sus faldas.

Edificada y pensada como respuesta a los procesos de demandas sociales y luchas por las mejoras de las condiciones de la vivienda popular, fue perfeccionando sus manifestaciones arquitectónicas, en busca de la eficacia y utilidad. De alta densidad, mediana altura y considerable racionalidad, sus unidades habitacionales organizadas en ingeniosas soluciones de espacios comunes, fueron interpretando hábilmente las condiciones geomorfológicas, sociales y culturales de Valparaíso.

El concepto de la vivienda colectiva en Valparaíso, probablemente deba su origen a la síntesis de las ideas sociales de “Falansterio” del filósofo francés Charles Fourier, y su versión simplificada de “familisterio” del también francés, Jean-Baptiste André Godin. El primero planteaba la “estructuración racional del sistema social, en el que toda persona, actividad o cosa ocupaba por anticipado un lugar bien determinado. Los falansterios se crearían por acción voluntaria de sus miembros y nunca deberían estar compuestos por más de 1.600 personas, que vivirían juntas en un edificio con

Imagen 20. Familisterio proyectado por Godin, con el cual buscaba desarrollar las ideas utópicas socialistas de principios del siglo XX. El patio interior era el gran protagonista del la convergencia social y el punto de intercambio cultural de las familias proletarias.



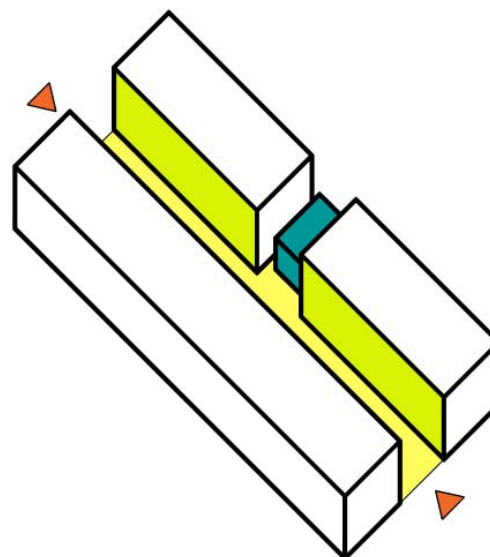
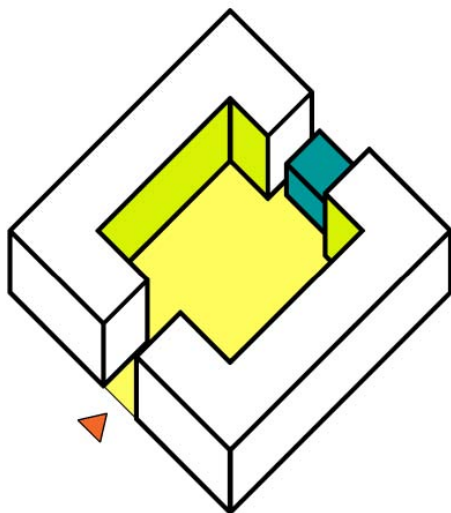


Imagen 21 y 22. Esquemas de organización básica de la Vivienda Colectiva. En ambos casos, la disposición en torno a un patio o pasaje interior común, define las relaciones espaciales del conjunto, sus vistas, accesos y asoleamiento. Además, define las relaciones entre los vecinos, según como enfrenten sus fachadas.

todos los servicios colectivos”¹. El segundo, de mayor éxito, “hogar de trabajadores; tenía un carácter industrial de empresas no agrícolas, en el que cada familia tenía su propia vivienda, protegiendo su autonomía, asegurándole los servicios comunes y facilitando sus relaciones”²

La adecuación tipológica de las ideas importadas al contexto físico, social y cultural de Valparaíso, devinieron en una caracterización arquitectónica que construía los bloques de vivienda alrededor de un patio o pasaje común interior (las “rues intérieures” del familisterio), y en él, los servicios higiénicos comunes. Este esquema, dispuesto en la condición vertical de los cerros y pies de cerros de la ciudad puerto, gestó una nueva forma de habitar colectivo, caracterizado por la “copropiedad del ojo”, donde la vida en comunidad y la apropiación de los espacios públicos y privados se arraigaban en el constante “mirarse” entre vecinos.

Adquiere también relevancia en la planificación de estas poblaciones el lenguaje que se logra en los conjuntos a través de la diversidad de tipologías utilizadas que dan respuesta a los diferentes niveles económicos de los beneficiados. Presentan diferentes alternativas entre 60 m² y 140 m² ya sea en tipologías aisladas, pareadas o continuas, individuales o en conjuntos tipo bloque. En cuanto a la organización interna de las nuevas viviendas, la altura de piso a cielo es ostensiblemente menor y las condiciones de iluminación natural y soleamiento son óptimas. Las fachadas presentan, en general, elementos de una arquitectura que podría pertenecer al movimiento historicista tardío en transición hacia la arquitectura moderna.

De los casos más emblemáticos de vivienda colectiva aún vigente hasta hoy, la Población Obrera La Unión construye un destacado ejemplo de la solución de vivienda social colectiva de fines de siglo XIX. Así también, el Colectivo Favero, Barón, Clave, Francia y Montgolfier, constituyen testimonios aún vigentes de tipología de vivienda colectiva a pie de cerro, cuya realidad socio-espacial, va mucho más allá de un inmueble denso, sino que contiene a toda una “cultura del habitar” auténtica y original de Valparaíso.

1 http://www.antorcha.net/biblioteca_virtual/filosofia/falansterio/indice.html

2 http://www.antorcha.net/biblioteca_virtual/filosofia/familisterio/indice.html

2 VALORES ARQUITECTONICOS

Las distintas tipologías de Vivienda Colectiva, comparten en común la organización de sus bloques de habitables en torno a patios o pasajes comunes, definiendo un esquema de **conjunto cerrado** cuando se trata de patios interiores, o de **bloques paralelos** continuos o discontinuos, cuando se trata de los pasajes. Sin embargo, las distintas adecuaciones casi siempre son una mezcla de ambas formas de organización, en función a como el edificio aborda la circunstancia topográfica de la ciudad. De esta manera, la arquitectura del conjunto, cuando se construye en las faldas de los cerros, se desarrolla en forma **paralela al sentido de la pendiente**, o la **excava** y se edifica al interior, o bien ambos. Cuando se erige sobre lugares llanos con poca pendiente, el inmueble se posa sobre el terreno plano.

3 VALORES URBANOS

La tipología de Vivienda Colectiva, ha desarrollado una adecuación a la trama urbana como una expresión particular dentro del sistema urbano general de Valparaíso. Por un lado, refleja estilísticamente los recursos de la época en cuanto a sistemas constructivos y diseño arquitectónico de sus fachadas en función al **ritmo de vanos, zócalos y cornisas y otros ornamentos estilísticos**, por lo que visualmente, siempre aparece integrada al compendio histórico de la ciudad.

Por otro lado, la vivienda colectiva ha desarrollado una importante impronta urbana, al erigir **bloques aislados o de fachada continua** y grandes proporciones volumétricas, que localizados en la altura del cerro, construyen una imagen hegemónica, a la vez que austera y de gran hermetismo, que en la escala urbana no da luces de su riqueza interior.

Esta es la razón por la cual, la particularidad más significativa reside en las distintas formas de accesibilidad de cada conjunto y su relación directa con la trama urbana. El acceso al colectivo es un **umbral entre la dimensión pública del espacio urbano y la dimensión privada** de los espacios comunes del conjunto. A veces este umbral aparece definido como un **cerramiento** que protege al colectivo aislándolo herméticamente del exterior, y en otras ocasiones, la situación se diluye al punto en que el umbral, **abierto y sin protecciones**, se define sólo por una condición de escala y proporciones, dejando entrever el interior del espacio común, **atenuando la vida común de la íntima** del conjunto, sin más obstáculos que las aprensiones morales de qué es lo público y qué es lo privado.

4 VALORES ESPACIALES

La principal cualidad espacial de la Vivienda Colectiva se expresa en los **patios o pasajes comunes interiores**, definidos entre los bloques habitables. Abiertos para **iluminar y dar aire** al edificio, son a la vez los sitios de encuentro entre los vecinos, pues contienen también los recorridos y **formas de acceso a cada unidad** que, enfrentados a la altura de la geografía, se resuelven con **corredores, núcleos verticales, escaleras individuales, pasarelas y puentes** que los entrecruzan. Sobre esta misma resolución en altura, el espacio interior es el **escenario de las vistas, ensimismándolas** dentro del conjunto y hacia los vecinos, o **liberándolas** hacia el exterior y la bahía, realizando a su vez, el valor de las quintas fachas donde surgen terrazas de desahogo.

Además, el espacio interior alberga las actividades más íntimas de los residentes, los juegos de los niños, el lavado y colgado de la ropa, y en muchos casos, albergan también los servicios higiénicos comunes.

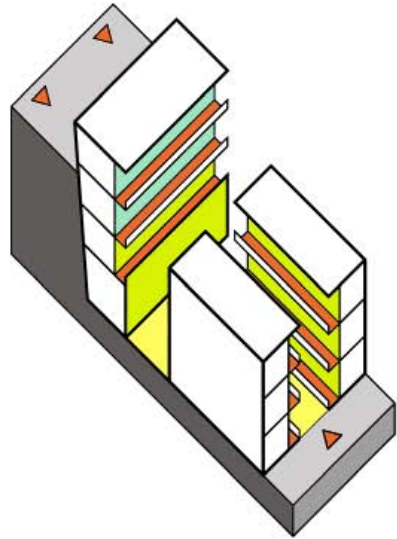


Imagen 31. Colectivo Clave.

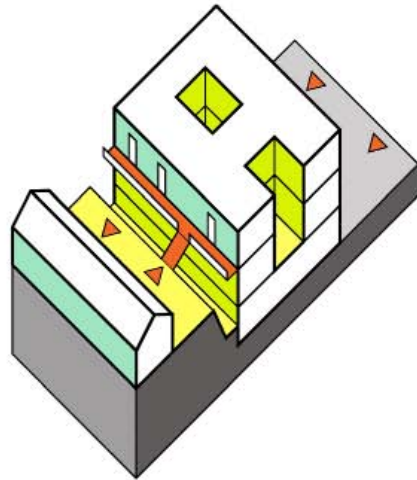


Imagen 32. Colectivo Vallejos

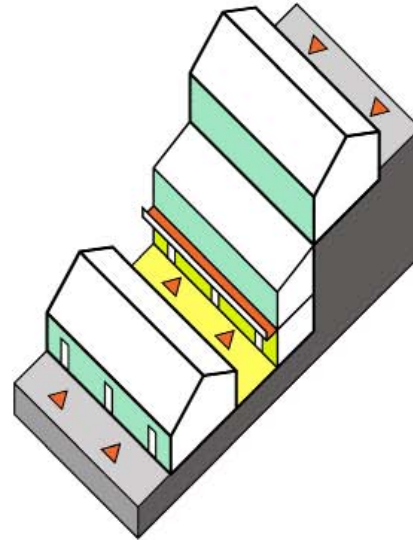


Imagen 33. Colectivo
Cervantes

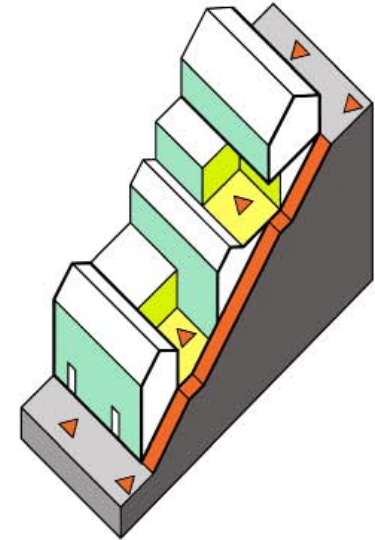
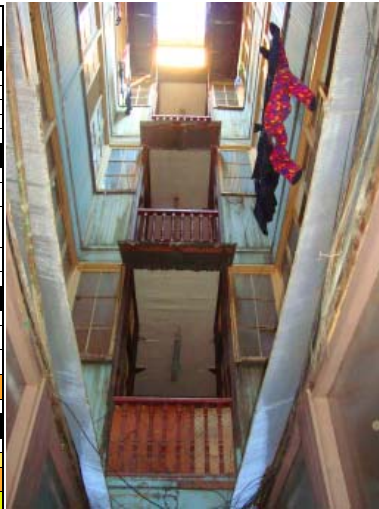


Imagen 34. Colectivo
Panteón.

FICHA INTEGRADA DE VALORES PATRIMONIALES	
COLECTIVO CLAVE	
UBICACIÓN	Clave 611
USOS	Habitacional
ESTADO CONSERVACIÓN	MALO
VALORES ARQUITECTÓNICOS	
AGRUPAMIENTO	CONIUNTO CERRADO
ORGANIZACIÓN	2 BLOQUES EN TORNO A PASAJE INTERIOR Y 1 EN TORNO A PATIO CENTRAL
ADECUACIÓN TOPOGRÁFICA	ESCAVACIÓN PENDIENTE / TERRENO PLANO
VALORES URBANOS	
FACHADA	CORNIZAS Y ZOCALOS / ELEMENTOS ESTILÍSTICOS
IMAGEN URBANA	FACHADA CONTINUA
RELACION ACCESO	UMBRAL CERRADO DE AISLACION
VALORES ESPACIALES	
APERTURA PATIO INTERIOR	GRIETA LUZ / VENTILACIÓN
ACCESO UNIDADES	NUCLEO / PUENTES / CORREDOR
VISTAS	ENSIMISMADA HACIA PASAJE



FICHA INTEGRADA DE VALORES PATRIMONIALES	
COLECTIVO VALLEJOS	
UBICACIÓN	Vallejos 763, esq. Av. Francia
USOS	Habitacional / Comercial
ESTADO CONSERVACIÓN	REGULAR
VALORES ARQUITECTÓNICOS	
AGRUPAMIENTO	CONIUNTO CERRADO
ORGANIZACIÓN	1 BLOQUE EN "L" COMO FACHADA / HILERA DE CASAS EN TORNO A PATIO CENTRAL
ADECUACIÓN TOPOGRÁFICA	ESCAVACIÓN PENDIENTE / TERRENO PLANO
VALORES URBANOS	
FACHADA	CORNIZAS Y ZOCALOS / ELEMENTOS ESTILÍSTICOS
IMAGEN URBANA	FACHADA CONTINUA
RELACION ACCESO	UMBRAL CERRADO DE AISLACION
VALORES ESPACIALES	
APERTURA PATIO INTERIOR	ILUMINACION / VENTILACION
ACCESO UNIDADES	NUCLEO / CORREDOR
VISTAS	ENSIMISMADA HACIA PATIO CENTRAL



FICHA INTEGRADA DE VALORES PATRIMONIALES	
COLECTIVO CERVANTES	
UBICACIÓN	Cervantes 152-190 / Eloy alfaro 287
USOS	Habitacional
ESTADO CONSERVACIÓN	MALO
VALORES ARQUITECTÓNICOS	
AGRUPAMIENTO	BLOQUES PARALELOS
ORGANIZACIÓN	2 BLOQUES EN TORNO A PATIO CENTRAL
ADECUACIÓN TOPOGRÁFICA	EXCAVACION PENDIENTE / PARALELO PENDIENTE / TERRENO PLANO
VALORES URBANOS	
FACHADA	RITMO VANOS / CORNIZAS Y ZOCALOS
IMAGEN URBANA	BLOQUE AISLADO / FACHADA CONTINUA
RELACION ACCESO	UMBRAL ABIERTO ATENUACION
VALORES ESPACIALES	
APERTURA PATIO INTERIOR	ILUMINACION
ACCESO UNIDADES	CORREDOR
VISTAS	LIBERADA DESDE PATIO CENTRAL



FICHA INTEGRADA DE VALORES PATRIMONIALES	
COLECTIVO PANTEÓN	
UBICACIÓN	Dinamarca 239
USOS	Habitacional
ESTADO CONSERVACIÓN	REGULAR
VALORES ARQUITECTÓNICOS	
AGRUPAMIENTO	BLOQUE CONTINUO
ORGANIZACIÓN	PASAJE INTERIOR / PATIOS INTERIORES
ADECUACIÓN TOPOGRÁFICA	PARALELO PENDIENTE
VALORES URBANOS	
FACHADA	RITMO VANOS
IMAGEN URBANA	BLOQUE AISLADO
RELACION ACCESO	UMBRAL ABIERTO ATENUACION
VALORES ESPACIALES	
APERTURA PATIO INTERIOR	ILUMINACION
ACCESO UNIDADES	ESCALERA
VISTAS	LIBERADA DESDE PATIOS INTERIORES



Imagen 35 a 38. Catastro y valoración de 4 casos de vivienda colectiva.

5 VALORES SOCIOCULTURALES

5.1 EL MIRARSE Y LA AMBIGÜEDAD ESPACIAL COMO CATALIZADORES DE LA CULTURA DEL HABITAR COLECTIVO

“El conjunto se organiza en torno a un patio central abierto, circundado por el volumen perimetral (...), compuesto de corredores que gradúan la relación exterior-interior permitiendo las circulaciones y accesos a los pisos superiores y a los servicios comunes tales como lavaderos, tendedores de ropa, juegos de niños y lugar de encuentro de los residentes. La hermeticidad exterior del volumen no da cuenta de la riqueza espacial del interior del edificio”.³

A pesar del grado de deterioro y desocupación que poseen la gran mayoría de los conjuntos colectivos, aún se mantienen en vigencia ya que albergan algo que desde ahora en adelante, llamaremos “Cultura del Habitar Colectivo”. Este concepto hace referencia a al arraigo socio espacial que ha perdurado por años, desde el origen de esta tipología, desarrollando las relaciones sociales entre vecinos a través de las circunstancias arquitectónicas que cada conjunto ha edificado:

Los espacios interiores comunes, las circulaciones y los accesos compartidos se enfrentan y entrecruzan diluyendo el carácter de lo privado en el ámbito público y viceversa.

Esta **ambigüedad espacial** también subyace en los ámbitos “íntimos y colectivos” de la vida de los residentes, a través de la idea de la “copropiedad del ojo”. En este sentido, la disposición de estos inmuebles sobre la condición topográfica de la ciudad ha edificado en su mayoría, soluciones que se desenvuelven en altura, con el afán de colonizar las vistas, el aire y la luz que ofrece el cerro, formulando aperturas y orientaciones especialmente distintivas. Los vanos en general se transforman en conexiones directas

a la vida comunitaria, y las diferencias de alturas, permiten establecer una apropiación visual de los espacios de los conjuntos: de los patios comunes, de las fachadas interiores, de las cubiertas y quintas fachadas.

El contacto diario y el constante “mirarse” entre vecinos ha sido la piedra angular de la gestación de la “cultura del habitar colectivo”, erigiéndose como un valor altamente social, promoviendo el resguardo y la sensación de arraigo con el inmueble habitado, además de estrechar las relaciones internas de la comunidad, reforzando el cooperativismo mutuo, donde, a raíz de las estructuras arquitectónica de estos conjuntos, los problemas de uno, son de todos.



Imagen 35. La relación entre el vano y el mirarse es un factor fundamental de las relaciones sociales en los edificios de vivienda colectiva. Las puertas y ventanas son los escenarios de la vecindad. Colectivo Montgolfier, Cerro Panteón.

3 Ferrada, Mario; Jiménez, Cecilia: “La primera vivienda social en Valparaíso, fines del siglo XIX – inicios del siglo XX”. Artículo en libro “CIEN AÑOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA EN CHILE”. Castillo, María José; Hidalgo, Rodrigo. Ediciones UNAB2007. Páginas 34-36.

III.

TESIS DE PROYECTO

III. TESIS DE PROYECTO

1 VIVIENDA COLECTIVA COMO MODELO DE REPOBLAMIENTO DE LA CIUDAD CONSOLIDADA.

“Es el concepto de la vivienda como servicio social; el derecho a la ciudad de los marginados de los segregados del proletariado, del derecho a su propia gestión, a la efectiva democracia de base, a una distribución equitativa de los bienes y de los servicios”.¹

La Vivienda Colectiva forma parte de la historia de la arquitectura de la ciudad de Valparaíso, implementándose diversas soluciones que van evolucionando desde fines del siglo XIX hasta, las primeras décadas del siglo XX, manifestándose como una tipología aún vigente a los usos y demandas de desarrollo urbano, arquitectónico y patrimonial de Valparaíso. Características singulares de este tipo de vivienda son: organización de unidades habitables en torno a espacios comunes, máxima economía y eficiencia de recintos y servicios, adaptación a las condicionantes geotopográficas y ambientales de la ciudad, todo lo cual se manifiesta en una unidad arquitectónica y volumétrica de gran homogeneidad.

En la actualidad, se reconoce el aporte al **patrimonio histórico - arquitectónico** de estos conjuntos colectivos, junto con la condición de soportes físicos de alta potencialidad para responder satisfactoriamente al **déficit de vivienda de interés social y emergente**, lo que colaboraría a los objetivos de **re poblamiento de la ciudad consolidada**, aprovechando la capacidad instalada existente.² Acercando geográficamente este nuevo tipo de oferta de vivienda económica a quienes hoy en día habitan los cerros de Valparaíso.

1 “BOLONIA: POLÍTICA Y METODOLOGÍA DE RESTAURACIÓN DE RESTAURACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS”. Cervellati, Pier Luigi & Scannavini, Roberto. Editorial Gustavo Gili, 1976.

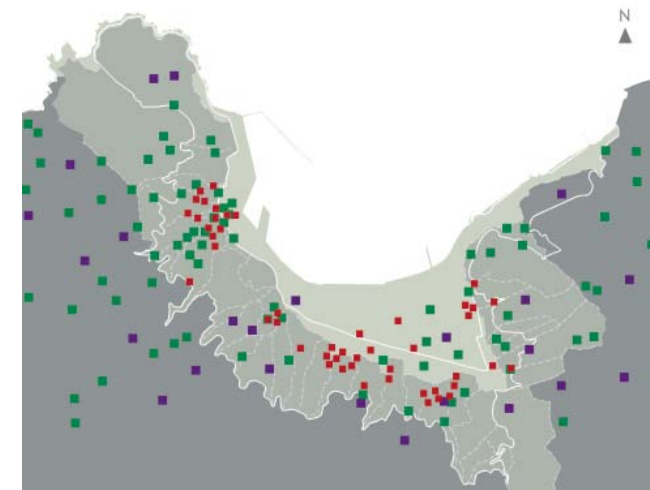
2 “COLECTIVO MONTGOLFIER, CERRO PANTEÓN, VALPARAÍSO”. Phillips Rodríguez, Pablo. Informe de práctica profesional, facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. 2009. Página 15.

VIVIENDAS COLECTIVAS CATASTRADAS marzo 2010



■ VIVIENDA COLECTIVA ■ FONDO SOLIDARIO FSVI
■ FONDO SOLIDARIO FSVII

LOCALIZACION INTEGRADA ORIGEN SUBSIDIOS FVS I y II v/s VIVIENDAS COLECTIVAS



■ VIVIENDA COLECTIVA ■ FONDO SOLIDARIO FSVI
■ FONDO SOLIDARIO FSVII

Además, resguardar el patrimonio de la vivienda colectiva, es también resguardar el patrimonio intangible de aspectos gestores de la sociedad de Valparaíso, de una forma cultural de habitar la ciudad. Cuya expresión es aún vigente en el Valparaíso actual y que al ser pensada originalmente para obreros y proletarios, es aún más coherente con la idea de satisfacer las demandas habitacionales de los sectores vulnerables y emergentes, perdurando en el tiempo estos valores.

2 COSTO DE LAS VOLUNTADES EN JUEGO DEL MODELO

La visualización de la naturaleza de los costos asociados a un modelo de recuperación de inmuebles de vivienda colectiva para la promoción del repoblamiento de la ciudad consolidada, presenta 3 aristas fundamentales, cada cual, representando las distintas voluntades sobre el “problema de la vivienda” en el contexto operativo actual.

2.1 VOLUNTAD SOCIAL

Se presenta como una reivindicación crítica frente a las políticas de vivienda vigentes y su sostenibilidad en el tiempo, al pretender ubicar a los hogares más necesitados donde se encuentran las mejores oportunidades urbanas (en la ciudad consolidada). La idea principal es evitar la gentrificación y erradicación de las clases más vulnerables, estableciendo una lógica de ocupación de la capacidad instalada existente con sus habitantes históricos, resguardando tanto el patrimonio cultural intangible como construido.

2.2 VOLUNTAD ESTATAL

El estado, como intermediario del equilibrio económico y de la distribución de ingresos, subsidia actualmente no solo la construcción de vivienda social y económica, sino también, la infraestructura necesaria para la vida cotidiana de dichas viviendas. Sin embargo, el actual modelo inmobiliario en cuanto a los cascos

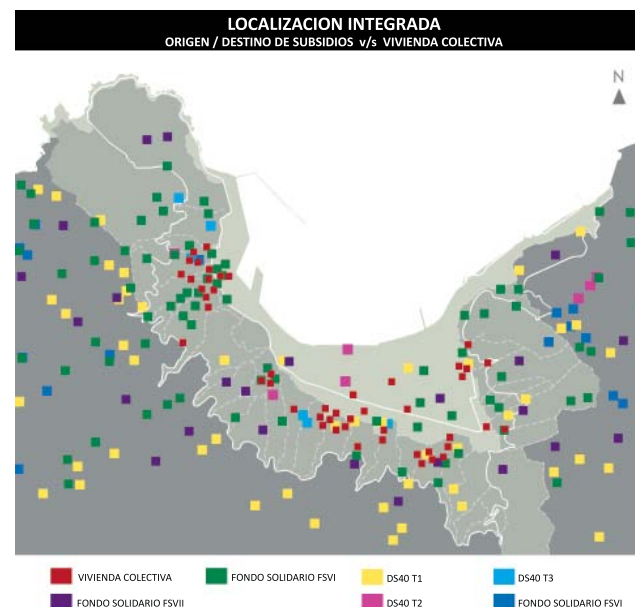


Imagen 36 a 38. La primera imagen muestra la localización territorial de las tipologías de viviendas colectivas que podrían albergar nuevos residentes como base de un modelo de repoblamiento de la ciudad consolidada. Si comparamos este catastro con el origen y el destino de los subsidios de los programas habitacionales actuales (para los sectores vulnerables y medios), el resultado nos dicta que la localización privilegiada de las viviendas colectivas, su bajo costo en el mercado y su ya establecida inserción en una estructura barrial y urbana consolidada, hacen de esta tipología una opción totalmente factible para albergar las demandas habitacionales de las clases más modestas y promover la regeneración del tejido urbano deteriorado.

históricos, promueve la rehabilitación de la ciudad consolidada sólo través de las clases medias y altas.

En este sentido, el aparato estatal debiera reevaluar el doble costo que significa construir vivienda e infraestructura en la periferia y promover el desarrollo de un modelo de habitación social inserto en lugares donde la infraestructura ya existe y se encuentra consolidada. Ahorrando costos de urbanizaciones y servicios para destinarlos a mejorar la calidad de la solución habitacional.

2.3 VOLUNTAD DE MERCADO

Actualmente el campo inmobiliario no es capaz de llevar a precio transable las externalidades que genera el desarrollo y uso de un determinado suelo, resultando en una distorsión de la percepción de los valores de mercado. Esta es la razón de la segregación espacial entre la oferta para los sectores medios y altos (pericentro) en contraposición a la ofrecida a los segmentos vulnerables (periferia). Los primeros valorizan factores como localización y servicios e infraestructuras constituyentes de un lugar de residencia (aumentando el valor de mercado), mientras que los segundos, la facilidad de obtención de un hogar sin importar dichos factores (reduciendo el valor).

Sin embargo, al confrontar la percepción del valor de mercado con el costo directo de construcción en los escenarios de pericentro y periferia, el resultado arroja una mayor rentabilidad social para los proyectos establecidos en el pericentro.

2.5 VOLUNTADES CONJUNTAS

El desarrollo habitacional e inmobiliario suele tener en pugna a estas tres voluntades. Por lo que un “modelo de repoblamiento de la ciudad consolidada”, debe conciliarlos en el entendimiento de la vivienda colectiva como soporte vigente de un modo de vivir y sociabilizar, que aún es coherente con las formas del habitar contemporáneo, por lo que fomentar su recuperación para sectores vulnerables y

PERCEPCION DE LOS VALORES DE MERCADO SEGÚN LOCALIZACION		
	PERIFERIA	PERICENTRO
COSTO CONSTRUCCION	300	450
VALOR DE MERCADO	850	1500
RENTABILIDAD SOCIAL	550	1050

Imagen 39. La estimación a priori de George Lever¹, argumenta que una vivienda de un estándar determinado que cuesta 300 UF de construcción en la periferia, tiene un valor de mercado de 850 UF. Mientras que una vivienda del mismo estándar cuesta 450 UF de construcción en el pericentro, tiene un valor de mercado de 1500 UF. Se observa entonces, con argumentos netamente económicos, una mayor rentabilidad social en la construcción en el pericentro.² (Ver recuadro).

1 George Lever. Economista (U. de Chile). Director de Investigación de la Cámara de comercio de Santiago, profesor de postgrado “gestión Inmobiliaria”, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, U. de Chile.

2 “REHABILITACIÓN CON VIVIENDA SOCIAL EN RECOLETA”, Ruiz-Tagle V, Javier. Memoria de Título. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. 2005.

emergentes evitaría una serie de trastornos urbanos y de segregación espacial que otros modelos han promovido. Además, pensar este modelo desde la recuperación de inmuebles de interés patrimonial es una forma de reconocer la importancia histórica que estos edificios han tomado en el desarrollo urbano y cultural de la ciudad, reconocimiento que es aún más coherente, cuando el rescate viene de la mano de albergar en dichos inmuebles a personas de la misma condición social de sus habitantes originales, y que son aptos para asimilar la forma cultural del habitar propia de estos inmuebles.

La conclusión lógica es que el desarrollar un modelo que no genere cismas sociales ni espaciales, es por mucho, más rentable a largo plazo, al ahorrar inversiones futuras para palear los problemas de segregación que el modelo inmobiliario actual permite.

3 FACTIBILIDAD DEL MODELO

3.1 REHABILITACION POBLACION OBRERA DE LA UNION, CERRO CORDILLERA, VALPARAISO.

“El Patrimonio que hoy día se está haciendo en Valparaíso no es para los sectores populares, sino para sectores más acomodados y que pueden sacar recursos. Yo creo que la gente lo siente así, más allá de que saben que Valparaíso es Patrimonio de la Humanidad. Lo peor es que no lo hacen propio. En definitiva, yo no sé si el Patrimonio hoy día le ha hecho más mal a Valparaíso o mejor. No hay un respeto por la ciudad, por su geografía, la destrucción de casas, de edificios, para poder levantar centros comerciales, desplazando a toda la gente que siempre vivió ahí a otro lugar mucho más arriba en el cerro ¡Es horrible! O sea el beneficio va siempre para los mismos. Aquí no estamos en contra de la inmobiliaria, pero sí creemos que ellos tienen que modificar y adecuarse a la ciudad. La estamos matando yo creo con

POBLACION OBRERA DE LA UNION	
FINANCIAMIENTO POR FAMILIA	
FSV MINVU	370 UF 90 Ampliación
AHORRO PREVIO	20 UF
PRDUV	222 UF
JUNTA ANDALUCÍA	104 UF
TOTAL	716 UF
CONSTRUCCION m2	8,34 UF
PRESUPUESTO	24.344 UF
ANTECEDENTES PROYECTO	
UBICACIÓN	Calle Castillo 773 esq. Camino Cintura, Cerro Cordillera.
REGIÓN	Valparaíso
COMUNA	Valparaíso
PROPIETARIO	Organización Comunitaria Edificio Población Obrera.
AÑO ENTREGA	2008
EGIS	Borde Urbano
ARQUITECTOS	Raúl Araya / Ma. José Castillo
EMPRESA CONSTRUCTORA	Valle-Mar S.A.
N° VIVIENDAS	34
SUPERFICIE VIVIENDAS	Entre 42,22 m2 y 91,90 m2. Promedio 74,10 m2.
AMPLIACION	687,72 m2
MEJORAMIENTO	2575,31 m2
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	3344,0 m2
SUPERFICIE TERRENO	1234,0 m2
RECINTOS BASE	Estar/comedor, cocina, baño, 2 dormitorios.
PISOS / AGRUPACIÓN	1 edificio de 3 pisos + altillo en torno a patio central
EQUIPAMIENTO	Patio Central, Sala Comunitaria, Sala Computadores.

*el tema del patrimonio, matando la fuente de Valparaíso”.*³

Actualmente en Chile, sólo ha habido dos casos de recuperación de inmuebles pericentrales para la habitación social. Tal es el caso de la Población Obrera de la Unión, cuya característica fundamental es que los propios pobladores son los que propician, demandan y luego son parte de la consecución del proyecto.

Este inmueble, primer edificio de vivienda proletaria en Chile, construido entre 1870 y 1898 por Fermín Vivaceta y promovido por la Benefactora Católica Juana Ross Edwards, es a su vez, el primer edificio en el país en rehabilitarse para albergar vivienda social, reinaugurándose en 2008.

Ubicado en el Cerro Cordillera, en plena trama urbana del puerto y presentando un alarmante nivel de deterioro constructivo, estructural y de instalaciones, la Población Obrera se rehabilita para albergar a sus 34 familias, quienes han vivido allí por años, incluso, son descendientes de los primeros obreros que ocuparon la edificación.

Con esta recuperación, Valparaíso logra mantener en vida uno de los inmuebles más expresivos de la coyuntura social de su contexto originario, además, evita los procesos de expulsión “cerro arriba” de los hogares vulnerables, manteniendo a los pobladores originarios, con lo que además, fortaleza sus relaciones sociales y los reconoce como intérpretes de la “cultura del habitar colectivo”.

El objetivo es mejorar las condiciones de vida de los habitantes, revitalizar su estilo comunitario, potenciar sus redes sociales. Para ello es fundamental no erradicar a las familias originales, pues arrastran consigo una forma particular de habitar el inmueble y entender sus relaciones.



Imagen 40 a 42. Rehabilitación del Edificio de la Población obrera de la Unión. Este es el primer esfuerzo en Chile por rehabilitar un inmueble para vivienda social (para sus propios ocupantes originales), lo cual es paradójico, pues se trata del primer edificio construido para albergar a obreros y sus familias a fines del siglo XIX.

³ Cristián Amarales, “Chea”. Dirigente Población Obrera de la Unión. Formado en el Taller de Acción Social (TAC).

La gestión económica del proyecto está compuesta de cuatro fuentes distintas: Subsidio estatal a través del programa FSVI, ahorro de las familias, y aportes adicionales del PRDUV y de la Junta de Andalucía.

Es invaluable el aporte arquitectónico, urbano y social que significa este proyecto al contexto habitacional actual, pues representa una nueva forma de pensar el problema de la vivienda social para los sectores más vulnerables de la población. Una forma en que las voluntades en juego se coordinan para favorecer y liberar de obstáculos la consecución del plan. Además, se transforma en la piedra angular de un Nuevo Modelo de Gestión Habitacional, otorgando ofertas de vivienda social y económica, insertas en la ciudad consolidada a la vez que posibilita el rescate de infraestructuras preexistentes de importante valor arquitectónico que se encuentran en precariedad y deterioro.



Imagen 42. Población Obrera de la Unión Rehabilitada.

IV.

CONTEXTO OPERATIVO

VI. CONTEXTO OPERATIVO

1 REAJUSTE A LA POLITICA HABITACIONAL DS N°1 ¹

Como se ha planteado anteriormente, al momento de realizar este proyecto de título, se encuentra en proceso un reajuste a la política habitacional vigente, con el fin de buscar mejorar la focalización y simplificar los procesos, ampliando las posibilidades de elegir de las personas en los distintos segmentos socioeconómicos y otorgar un apoyo mayor a quienes se encuentran en situación de vulnerabilidad, así como también, mejorar los programas y promover opciones para los grupos emergentes. Es así que el Decreto Supremo N°1 del 2011, reescribirá las lógicas de las políticas habitacionales que se aplicarán en el país.

Este decreto ejecuta una nueva subdivisión de atención socioeconómica, reconociendo 3 sectores fundamentales: Vulnerables, Emergentes, Medios.

Además del considerable aumento en el aporte a todos los segmentos, la gran particularidad de esta propuesta es la flexibilidad, consistente en permitir postular a proyectos “en verde” con subsidio en mano. Esto significará que el beneficiario podrá optar por algún proyecto de la nómina del SERVIU de acuerdo a sus necesidades.

Se propone utilizar este nuevo programa de política habitacional, precisamente por la posibilidad que ofrece la adquisición a proyectos “en verde”, lo cual ofrece coherencia al modelo de gestión, compuesto por un grupo de propietarios originales del conjunto, los cuales postulan como comité y ponen luego a disposición el resto de las unidades habitacionales a postulantes individuales no asociados a proyectos pero beneficiarios de subsidios, inscritos en el SERVIU.

SECTOR ECONOMICO	AREA SUBSIDIO	TIPO SUBSIDIO	SUBSIDIO EN UF	AHORRO PREVIO EN UF	
QUINTILES 1 y 2	FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA	FONDO SOLIDARIO I (sin deuda)	330 a 470	10	
		FONDO SOLIDARIO II (con deuda)	280 a 420	30	
		SUBSIDIOS COMPLEMENTARIOS	A LA LOCALIZACION	100 a 200	—
			PARA EL EQUIPAMIENTO	5	0,5
			A LA INICIATIVA	7	—
		DISCAPACITADOS	20	—	
	PROYECTOS DE INTEGRACION SOCIAL	100 hacia DS40	—		
	SUBSIDIO HABITACIONAL RURAL		330 a 470	10	
	PROGRAMA DE PROTECCION DEL PATRIMONIO FAMILIAR	MEJORAMIENTO DEL ENTORNO	12	1	
		MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA	50	3	
AMPLIACION DE LA VIVIENDA		90	5		
QUINTILES 3, 4 y 5	SUBSIDIO DS N°40	SUBSIDIO GENERAL	275 - (P x 0,175)	50	
		SUBSIDIO DE INTERES TERRITORIAL	200	100	
		SUBSIDIO DE REHABILITACION PATRIMONIAL	250	100	
	SUBSIDIO LEASING HABITACIONAL		90 a 140	—	

SUBSIDIOS COMPLEMENTARIOS APLICABLES SOBRE OTROS

Imagen 43. Estructura de subsidios otorgados actualmente por el MINVU (primer semestre año 2011).
Fuente Minvu. Elaboración Juan Pablo Urrutia.

¹ “PROPUESTA DE AJUSTES A LA POLITICA HABITACIONAL”. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Enero 2011.

1.1 SECTOR VULNERABLE (sin deuda)

Ex FSV I

Este subsidio está orientado a familias con ingresos bajos e inestables, con escasa capacidad de ahorro y generalmente bajo la línea de pobreza. No obstante, muchas de estas familias están dispuestas a hacer esfuerzos adicionales al mínimo exigido, para aumentar las expectativas y calidad de las viviendas, más acordes con sus necesidades y aspiraciones.

En este sentido, se propone un “premio al esfuerzo” donde el estado duplicará el mayor ahorro por sobre las 10 UF originales. El monto máximo del incentivo será de 40 UF para quienes aporten 20 UF sobre el mínimo.

Además, se amplía el rango de ayuda a las familias numerosas, lo que mejora la aplicación del programa, aportando un complemento de 40 UF para familias con más de 5 integrantes.

1.2 SECTOR EMERGENTE (con deuda)

Ex FSV II y DS40 TI

Dirigido a familias con ingresos mensuales entre 250 y 500 mil pesos, que podrían pagar dividendos entre 30 y 100 mil pesos. Considerando viviendas entre 600 y 1000 UF. Para este segmento, el subsidio otorgado cubrirá, aproximadamente, el 50% del valor de la vivienda, siendo inversamente proporcional al precio de esta, constituyendo una mejor garantía hipotecaria. Por ejemplo, para viviendas de 700 UF, el subsidio será de 450.

1.3 SECTORES MEDIOS (con deuda)

Ex DS40 TII y TIII

Este aporte está orientado a la clase media, con un orden de ingresos entre 500 y 900 mil, considerándoles capaces de costear dividendos entre 100 y 200 mil aprox. El Estado reconoce la carencia habitacional de este sector, por lo que promueve un apoyo relativamente menor, pero que permitirá impulsar la adquisición de la vivienda propia.

Se considera para este segmento, la adquisición de viviendas entre 1000 y 2000 UF, donde el aporte estatal será inversamente proporcional a su precio en el caso de las viviendas entre 1000 y 1400 UF (con un monto máximo de 300 UF), y luego será un aporte plano en 100 UF de para viviendas entre 1400 y 2000 UF.

1.4 INTEGRACION SOCIAL

Valparaíso ha sido susceptible de fuertes segregaciones espaciales en la ciudad, desarrollando procesos de gentrificación y por consiguiente, estigmatización social a los sectores más vulnerables.

La situación socioeconómica actual del pericentro de la ciudad (pies de cerro donde se emplaza el proyecto), comprende según la diferenciación del DS1, sectores emergentes y medios en su mayoría. Sin embargo, ciertos sectores vulnerables se han logrado prevalecer y consolidarse en estos territorios.

La integración social entonces, es un fenómeno presente en la ciudad pero que requiere consolidación ya que es un mecanismo frágil, que necesita constantes estímulos para promover su regeneración social y urbana.

DECRETO DS N°1 VIVIENDA SECTORES VULNERABLES		
SUBSIDIOS ESTATALES PARA EL GRAN VALPARAISO		
PROYECTOS DE CONSTRUCCION CON FAMILIAS RESIDENTES ORIGINALES		
SUBSIDIO BASE		360 UF
AHORRO MINIMO		10 UF
LOCALIZACION	HABILITACION	Hasta 100 UF
COMPLEMENTARIOS	INCENTIVO AHORRO	Hasta 40 UF si ahorro es 30 UF
	DENSIFICACION ALTURA	100 UF
	TAMAÑO FAMILIAR	40 UF si es mas de 5 pers.
MAXIMO MAXIMO TOTAL		640 UF
ADQUISICION DE VIVIENDAS PARA FAMILIAS NO IDENTIFICADAS		
SUBSIDIO BASE		360 UF
AHORRO MINIMO		10 UF
LOCALIZACION	ADQUISICION	100 UF
	HABILITACION	Hasta 100 UF
COMPLEMENTARIOS	INCENTIVO AHORRO	Hasta 40 UF si ahorro es 30 UF
	TAMAÑO FAMILIAR	40 UF si es mas de 5 pers.
MONTO MAXIMO TOTAL		670 UF

DECRETO DS N°1 VIVIENDA SECTORES EMERGENTES Y MEDIOS		
SUBSIDIOS ESTATALES PARA EL GRAN VALPARAISO		
T I PROYECTOS DE CONSTRUCCION O ADQUISICION SECTOR EMERGENTE (Ex FSVI y DS40 Titulo I)		
PRECIO VIVIENDA		Hasta 1000 UF
AHORRO MINIMO		30 UF
SUBSIDIO		800 - (0,5 * PRECIO)
MONTO TOTAL		500 UF
BONO INTEGRACION SOCIAL		100 UF
CREDITOS COMPLEMENTARIOS BANCARIOS		
MONTO MAXIMO TOTAL SUBSIDIO		600 UF
T II PROYECTOS DE CONSTRUCCION O ADQUISICION SECTORES MEDIOS		
AHORRO MINIMO		50 UF
PRECIO VIVIENDA	Hasta 1400 UF	1400 UF - 2000 UF
SUBSIDIO		800 - (0,5 * PRECIO)
MONTO TOTAL		300 UF
BONO INTEGRACION SOCIAL		100 UF
MONTO MAXIMO TOTAL		400 UF

Imagen 44-45. Nueva estructura de subsidios otorgados por el MINVU a partir del año 2011, según Decreto Supremo N°1. Se consideran tres segmentos de atención económica; vulnerables, emergentes y medios. Fuente MINVU. Elaboración propia.

El beneficio de esta idea es promover la equidad urbana en la ciudad, dando la posibilidad a todos los sectores económicos de la población, de vivir en lugares con un carácter residencial arraigado, con equipamientos e infraestructuras cercanas y estímulos que beneficien su relación social, al estar insertos en un conjunto variado.

En este sentido, el reajuste a la política habitacional, mantiene la postura de fomentar la integración social y cultural en base a premiar a los sectores más acomodados (100 UF complementarias) para localizarse en conjuntos compartiendo con sectores vulnerables.

El requisito para la aplicación de este beneficio, será que el conjunto habitacional proyectado cuente con un mínimo 30% de viviendas para sectores vulnerables.

2 COMPOSICION DE HOGARES Y USUARIOS EN VALPARAISO ²

Al preestablecer que el proyecto de rehabilitación y ampliación del Colectivo Hermanos Montgolfier, albergará y pondrá en vigencia el modelo de vivienda colectiva preexistente, tanto en el edificio como en la ciudad portuaria, se hace un reconocimiento y una reivindicación a la historia social de la ciudad y de sus familias. Estas deambulan en su gran mayoría entre los estratos medios y vulnerables, formando parte de los primeros quintiles socioeconómicos.

El continuo despoblamiento de la ciudad consolidada y el interés privado en el atractivo turístico de la ciudad, hacen pensar que los procesos de expulsión social se agudizarán si no se establece un modelo que frene esta lógica especulativa. Es por esto que si se plantea un proyecto habitacional interviniendo un inmueble de vivienda colectiva en el pericentro de Valparaíso, es un imperativo ético

definirlo para albergar a los propios moradores del conjunto y sumar a sus símiles socioculturales, quienes son los habitantes naturales y arraigados a estas tipologías.

En cualquier caso, es necesario establecer los patrones de composición familiar que presenta la ciudad de Valparaíso, tanto para la rentabilidad y la venta eficaz de las viviendas como para la optimización de su asignación para las distintas composiciones de grupos familiares preexistentes y de nuevos ocupantes. “Mucho se ha criticado y discutido acerca de los programas de construcción masiva de vivienda que, bajo un criterio de simple economía, ha obligado a familias, sea cual sea el tamaño de su composición familiar, a instalarse en una vivienda de superficie mínima que, generalmente, no logra satisfacer sus reales requerimientos de espacio.

El repoblamiento de la ciudad consolidada, requiere de la revitalización y regeneración de la trama urbana a través de una ocupación multicultural y de variedad etaria en el territorio. Es por esto que “la familia” como grupo de composición de un hogar, se hace fundamental para poner en marcha un proyecto habitacional, pues abarca distintas generaciones, género y realidades distintas.

COMPOSICION HOGARES		
CENSO 2002		
TIPO DE HOGAR	1992 %	2002 %
UNIPERSONAL	8,3	11,6
NUCLEAR	57,9	57,0
EXTENSO	23,4	21,9
COMPUESTO	4,3	3,2
SIN NUCLEO	6,1	6,3

Imagen 46. La composición de hogares da a entender la diversidad de tipos de hogares existentes en el país, los cuales deben ser considerados como característicos al momento de entregar soluciones habitacionales. Fuente INE. Elaboración propia.

² “HABITAR COLECTIVO EN VALPARAÍSO”. Montenegro Ramírez, Paloma. Memoria de Título Arquitectura, facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. 2010. Páginas 45 a 47.

FAMILIA
NUMEROSA**FAMILIA NUMEROSA**

Una familia de 5 personas o más, es una realidad con persistente aumento, tanto en Valparaíso, como en el resto del país, siendo una de las composiciones de hogares más comunes junto a familias estándar de hasta 4 personas.

FAMILIA
ESTANDAR**FAMILIA ESTANDAR**

En conjunto con la familia numerosa y pequeña, los hogares nucleares son los predominantes, con un 57,02% de la composición nacional. La familia representa el objetivo de la reactivación de la vida de ciudad necesaria para un modelo de repoblamiento.

FAMILIA
PEQUEÑA**FAMILIA PEQUEÑA**

Este tipo de hogar representa principalmente a la familia nuclear mono parental, donde habitan uno de los padres y uno o dos hijos, sin embargo también representa a la familia biparental con 1 hijo.

ESTUDIANTES

**ESTUDIANTES**

El auge de la oferta de educación superior en Valparaíso, convoca a jóvenes tanto de la región como de distintas partes del país. Según el boletín N° 65 del INVI del año 2009 La Región de Valparaíso es la segunda centralidad en matrículas universitarias del país. Llegan a habitar en ella de 4 a 7 años o más dependiendo de su desempeño. Para este grupo es común el arriendo de una vivienda o departamento entre varios, para así compartir los gastos durante esta etapa.

PAREJA SOLA

**PAREJA SOLA**

Suele abarcar a la pareja joven en el comienzo de su vida independiente y de previa conformación de una familia. En este grupo se incluye también a una pareja de edad más avanzada cuya descendencia ya haya abandonado el hogar.

INDIVIDUO
INDEPENDIENTE**INDIVIDUO INDEPENDIENTE**

Según la información del CENSO se produce un incremento gradual, aunque sistemático, del hogar unipersonal, de 8,3% en 1992 a 11,6% en 2002. Este grupo alberga principalmente al profesional joven, en sus inicios.



V.

EMPLAZAMIENTO

V. EMPLAZAMIENTO

1 CERRO PANTEON

1.1 ORIGEN HISTORICO, DESARROLLO Y MITIFICACION

Situado entre las quebradas Elías (hoy Av. Cumming) y San Juan de Dios (hoy Av. Ecuador), colinda al sur con el Cerro Cárcel, al poniente con los cerros Alegre y Concepción, al oriente con los cerros Yungay y San Juan de Dios, y al norte con el Barrio Comercial del plan.

Su ubicación urbana actual, tiene una excelente conectividad con el plan de Valparaíso, y se encuentra absolutamente inmerso dentro de la ciudad consolidada.

Sin embargo, previamente a la dinamitación del “Peñón del Cabo” que en 1832 conectó el Almendral con el sector puerto, el Cerro Panteón esta fuera de la zona urbana de la ciudad, que en ese entonces, no contaba con más de 15 mil habitantes.

Por eso, su condición topográfica y periférica, con una meseta llana como cumbre y libre de aluviones, fue el terreno perfecto para posicionar en él, al primer cementerio de Valparaíso, en 1825. Originando el nombre de este cerro. Luego, en 1827, las autoridades diplomáticas inglesas de la época edificarían el Cementerio de Disidentes, para la sepultura de cualquier no católico.

El auge económico del puerto durante la segunda mitad del siglo XIX, dio pie a que la ciudad creciera hasta los mismos deslindes de los cementerios, de la mano del desarrollo urbano de Av. Cumming, que por mucho tiempo, fue la única conexión entre el puerto y el Almendral.

Con la urbanización de las faldas de los cerros, y el abovedamiento de las quebradas y la consiguiente construcción de plazas en los encuentros de las aguas con el plan, se consolida la plaza Aníbal Pinto (en la intersección de la quebrada Elías con el plan) como un importante hito urbano y lugar del encuentro social.

Así mismo, la av. Ecuador, que bordea los pies del cerro Panteón, desemboca finalmente en la Plazuela Ecuador, cuya importancia histórica subyace en ser el lugar donde en 1795 se construye el hospital San Juan de Dios. Además es en esta quebrada donde se instala la orden de los Dominicos con su convento en 1760.

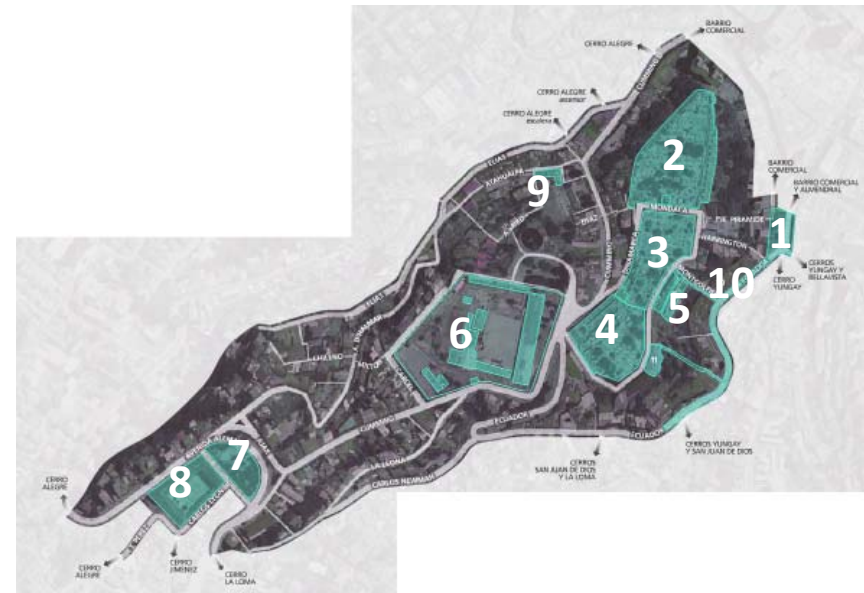
En 1880 se construye en terrenos municipales, la Cárcel de Valparaíso, ubicándose en el cerro del mismo nombre, que colinda al sur del Panteón. Este edificio, sumado a los cementerios, edificaron el conjunto de los postergados de la ciudad, una suerte de “Chimba” santiaguina. Dando origen a la mitificación de ambos cerros.

En años posteriores, el Colectivo Hermanos Montgolfier, en el cerro Panteón, sería a su vez vinculado a la población homosexual, ya que en él habitaban medio centenar travestis, realizando la caracterización mitológica del lugar.

2 SISTEMA URBANO Y PATRIMONIAL

El cerro Panteón, compone actualmente un sistema urbano y patrimonial de gran interés turístico, residencial y académico, rodeado de los lugares más importantes de la ciudad, ya sea en cuanto a monumentos, inmuebles de valor histórico, o en cuanto a infraestructura y equipamientos.

En la siguiente cartografía territorial, se exponen los componentes urbanos del cerro Panteón y los de los cerros y sectores aledaños más relevantes. La información recopilada proviene del sitio web www.ciudaddevalparaiso.cl, de propiedad de la municipalidad del puerto.



CERRO PANTEON



- 1 Plazuela Ecuador
- 2 Cementerio n1
- 3 Cementerio Disidentes
- 4 Cementerio n2
- 5 Colectivo Hermanos Montgolfier
- 6 Ex Cárcel Valparaíso
- 7 Plaza Mirador Bismark
- 8 Liceo Pedro Montt
- 9 Conjunto Daneri
- 10 Subida Ecuador y Escaleras



1



2



3



4



5



6



7



8



9



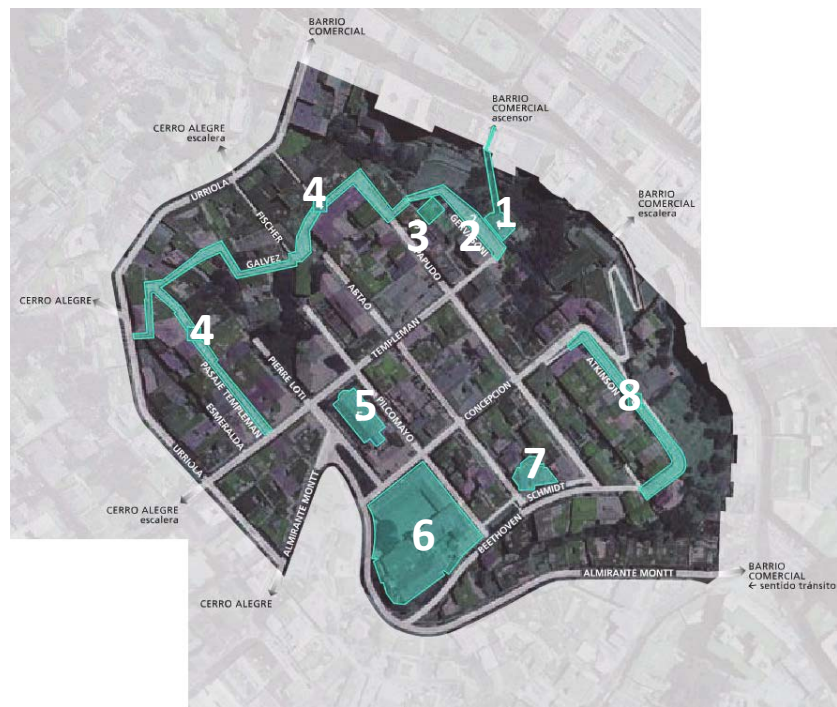
10



CERRO ALEGRE



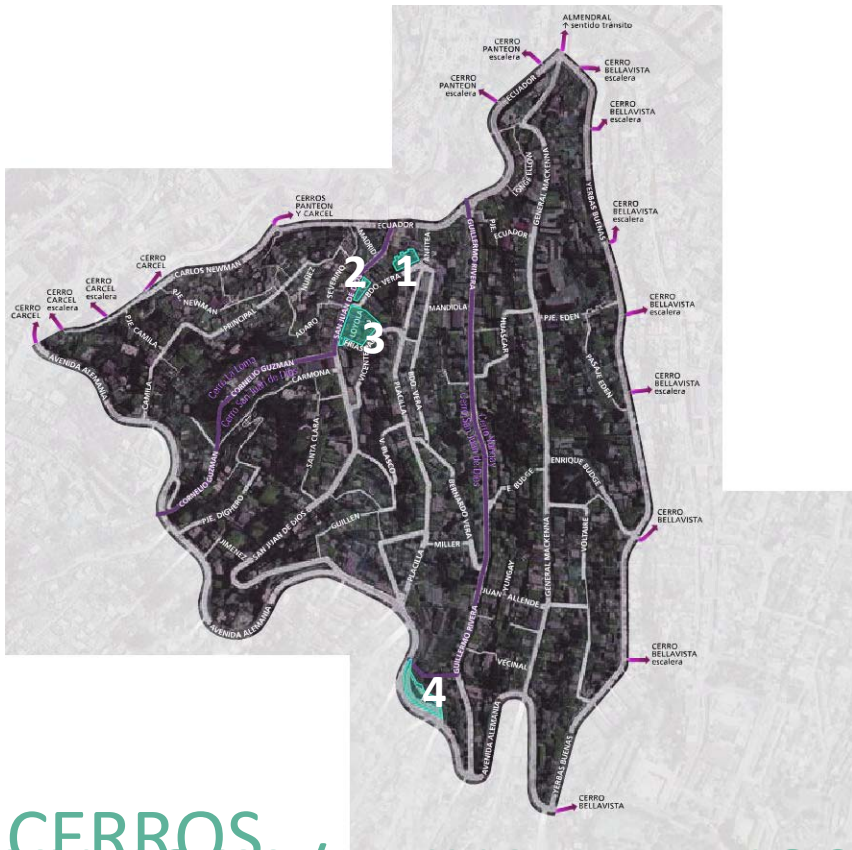
- 1 Ascensor el Peral
- 2 Paseo Mirador Yugoslavo
- 3 Palacio Baburizza
- 4 Escalera y Pasaje Apolo
- 5 Palacio Astoreca
- 6 Casa Proa
- 7 Pasaje Bavestrello
- 8 Iglesia San Luis Gonzaga
- 9 Plaza San Luis
- 10 Ascensor Reina Victoria



CERRO CONCEPCION



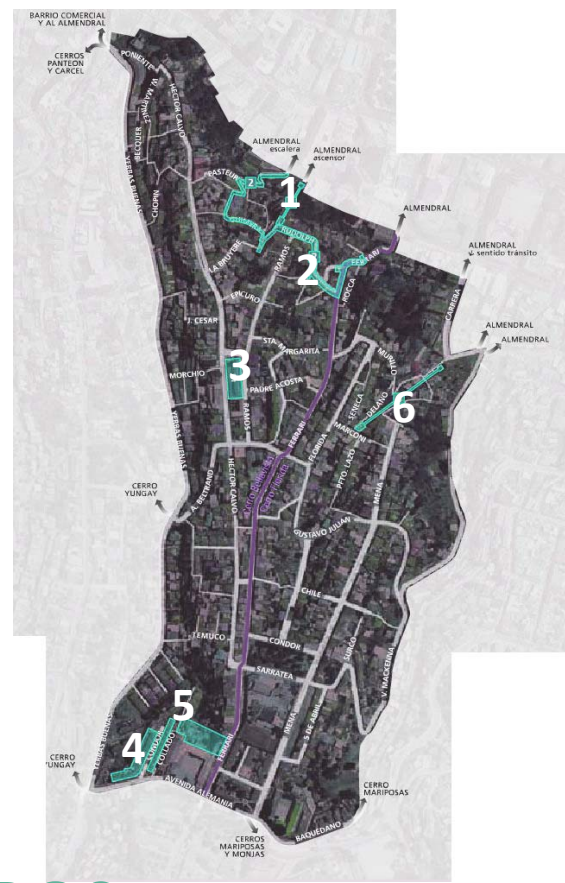
- 1 Ascensor Concepción
- 2 Paseo Mirador Gervasoni
- 3 Casa Mirador Lukas
- 4 Pasajes Fisher, Templeman, y Gálvez
- 5 Iglesia Anglicana
- 6 Ex Colegio Alemán
- 7 Iglesia Luterana
- 8 Paseo Mirador Atkinson



CERROS YUNGAY /sn JUANE DE DIOS



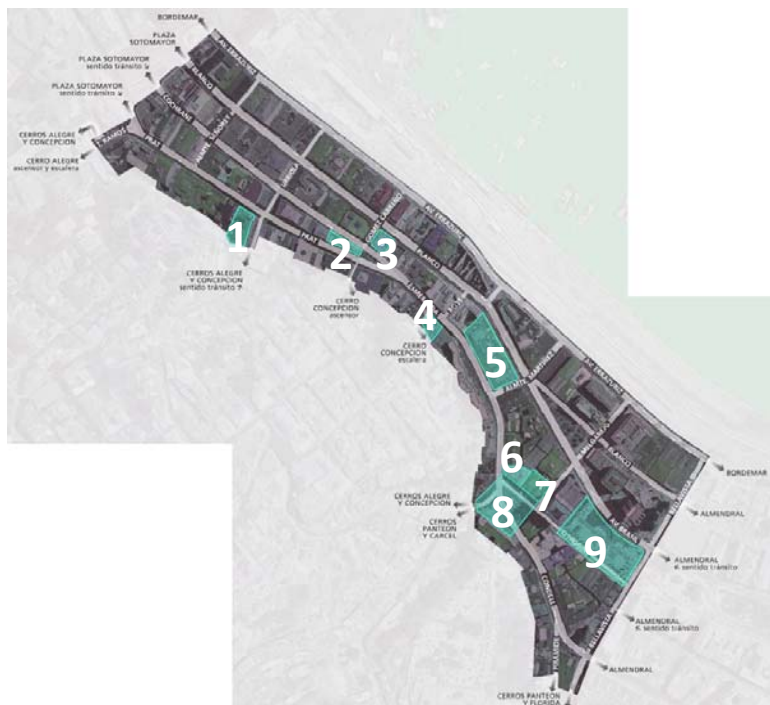
- 1 Viviendas y Escaleras Población Cochrane
- 2 Edificio crucero Almacén Cochrane
- 3 Conjunto Población Cochrane
- 4 Mirador Ciudad de Camogli



CERROS BELLAVISTA /FLORIDA



- 1 Ascensor Espíritu Santo
- 2 Museo a Cielo Abierto
- 3 Iglesia de las Carmelitas
- 4 Población Yerbas Buenas
- 5 La Sebastiana
- 6 Ascensor Florida



BARRIO COMERCIAL



- 1 Bolsa de Valores
- 2 Edificio Reloj Turri
- 3 Ex Banco Central Valparaíso
- 4 Diario El Mercurio
- 5 Ex Hotel Royal
- 6 Hotel Dimmier
- 7 Edificio Ex Café Riquet
- 8 Plaza Aníbal Pinto
- 9 Plaza de la Ciudadanía

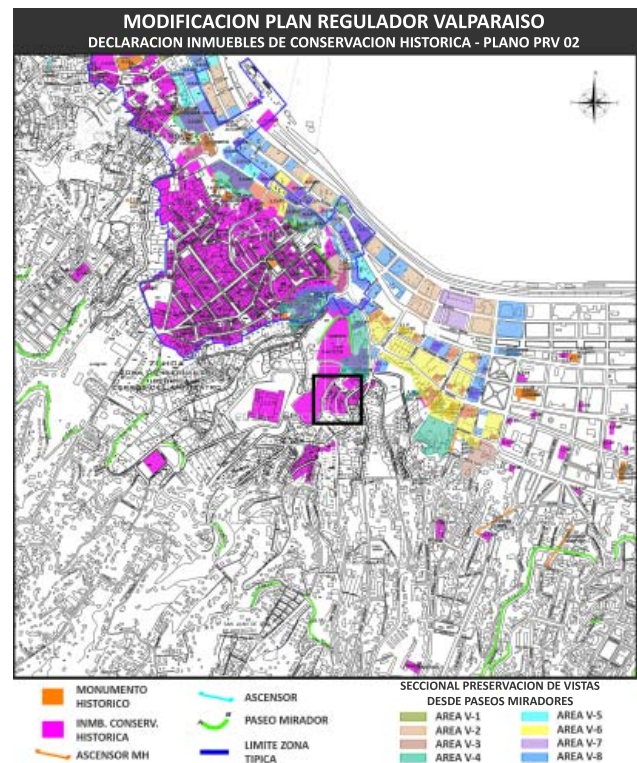
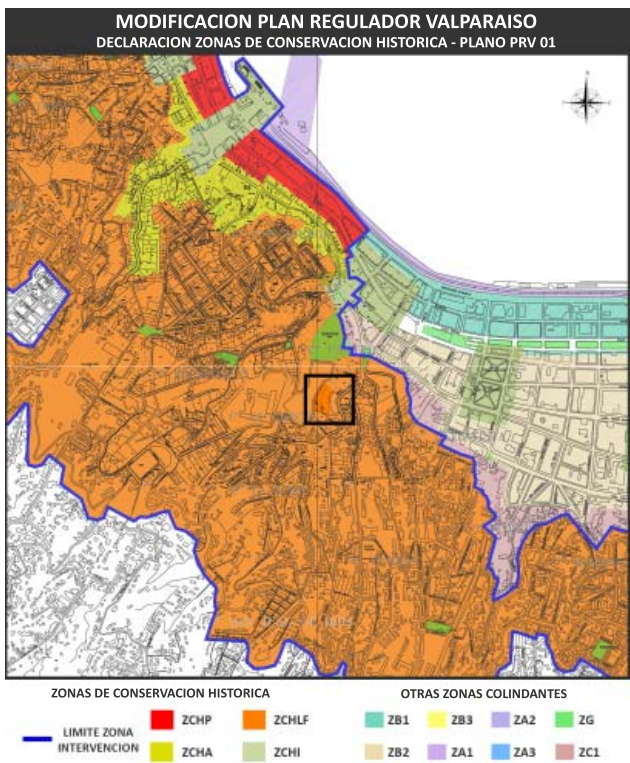
La conclusión que asoma del análisis de la cartografía, nos permite establecer que el Cerro Panteón está completamente inserto en la ciudad consolidada de Valparaíso (Barrio Comercial, Puerto y Almendral), disfrutando de todas las posibilidades de equipamiento e infraestructura que una vida residencial requiere. Así mismo, al estar dentro y ser parte del desarrollo urbano histórico de la ciudad, el Cerro Panteón se alza como complemento al panorama patrimonial inmueble, donde los cementerios y la cárcel, son hitos fundamentales del desarrollo turístico y de interés histórico de la ciudad.

Siguiendo esta lógica, alzándose en lo alto sobre la ladera del Cerro Panteón, se encuentra el Colectivo Hermanos Montgolfier, al cual se accede desde el plan a través de av. Ecuador mediante una de sus largas escaleras públicas (pasaje Montgolfier), estableciendo una ruta donde el conjunto se hace accesible e interesante para el panorama cultural de la ciudad, al coordinarse con el circuito que recorre av. Ecuador, su plazuela, sus clubes nocturnos y locales comerciales, y luego sube hasta el cementerio y la cárcel. Así también, se puede establecer una ruta por Av. Cumming, comenzando por la Plaza Aníbal Pinto, los clubes y restaurantes, luego la cárcel, el cementerio y finalmente, el Colectivo Montgolfier.

Al alero de ambas rutas de interés turístico y patrimonial, se encuentran compartiéndolas, los cerros Alegre y Concepción (colindando con Av. Cumming) y Yungay / San Juan de Dios (colindando con Av. Ecuador). El primer conjunto de cerros ha tenido uno de los mayores desarrollos residenciales, asociado al albergue residencial de los inmigrantes europeos, expresando un interesante compendio arquitectónico. El conjunto de los cerros Yungay y San Juan de Dios, han albergado históricamente a las clases más modestas (del mismo orden del Cerro Panteón), pero hoy, por su cercanía al plan y a la ciudad consolidada, son receptores de un fuerte desarrollo residencial y de equipamientos.

3 NORMATIVA ZCHLF – ICH QUE AFECTA AL INMUEBLE

El colectivo Hermanos Montgolfier, está actualmente inserto en una zona catalogada por el seccional del PRV (Plan Regulador Comunal de Valparaíso) como ZONA DE CONSERVACION HISTORICA DE LOS LOTEOS FUNDACIONALES – ZCHLF. Luego, el inmueble en sí mismo, está catalogado como INMUEBLE DE CONSERVACION HISTORICA – ICH. Las normativas que afecten al edificio están regidas en la ordenanza de este plan regulador.



PLAN REGULADOR COMUNAL VALPARAISO - ORDENANZA LOCAL				
ZONA DE CONSERVACIÓN HISTORICA DE LOS LOTEOS FUNDACIONALES DE LOS CERROS DEL ANFITEATRO (ZCHLF)				
ARTICULO	ITEM	APARTADO	CONCEPTO	CONDICION
Art. N 8°	ESTACIONAMIENTOS	5.c.-	NO EXIGIDO	Cuando se trate de un proyecto de alteración o <u>rehabilitación de un edificio existente.</u>
Art. N 16°	EDIFICACION CONTINUA	a.-	EXIGIDO	En nueva edificación cuando preexistencia en la misma <u>cuadra presente más de 60% de condicion.</u>
Art. N 25°	a.- CONDICION USOS DE SUELO	a.1.-	USOS PERMITIDOS	Residencial: Vivienda - Hotel - Hospedaje. Equipamiento: Comercial - Educación - Culto y Cultura - Deporte - Salud - seguridad y Servicios.
		b.1.-	SUP. PREDIAL MINIMA	250 m2
	b.2.-	OCUPACION MAXIMA DE SUELO	70%	
	b.3.1.-	SISTEMA AGRUPAMIENTO	Aislado o Continuo según condicion predominante en la <u>cuadra.</u>	
	b.3.2.-	ALTURAS	No podrá sobrepasar la altura máxima existente en la <u>cuadra</u> , con un máximo de 4 pisos.	
	b.- CONDICION DE SUBDIVISION Y EDIFICACION	b.3.3.-	DISTANCIAMIENTOS	Corresponderá al patrón de asentamiento en la <u>cuadra.</u>

PLAN REGULADOR COMUNAL VALPARAISO - ORDENANZA LOCAL				
INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTORICA (ICH) / CONJUNTOS URBANOS PLANIFICADOS				
ARTICULO	ITEM	APARTADO	CONCEPTO	CONDICION
Art. N 32°	NORMAS GENERALES PARA OBRAS NUEVAS Y AMPLIACIONES DE ICH	a.-	SALIENTES Y BALCONES	Se admitirán sólo si el patrón de asentamiento en la <u>cuadra lo presenta.</u>
		b.-	EMPLAZADO EN PASAJES Y ESCALERAS	La intervención no podrá afectar la calidad ambiental debiendo seguir los patrones de asentamiento de las construcciones que conforman de dichos espacios libres o <u>construidos</u> , resguardando la visibilidad y la iluminación de las edificaciones propias y vecinas.

VI.

COLECTIVO MONTGOLFIER



VI. COLECTIVO HERMANOS MONTGOLFIER

1 LEVANTAMIENTO DE INFORMACION ¹

1.0 IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

El edificio analizado a continuación, ha sido denominado en el ámbito académico como Colectivo Hermanos Montgolfier.

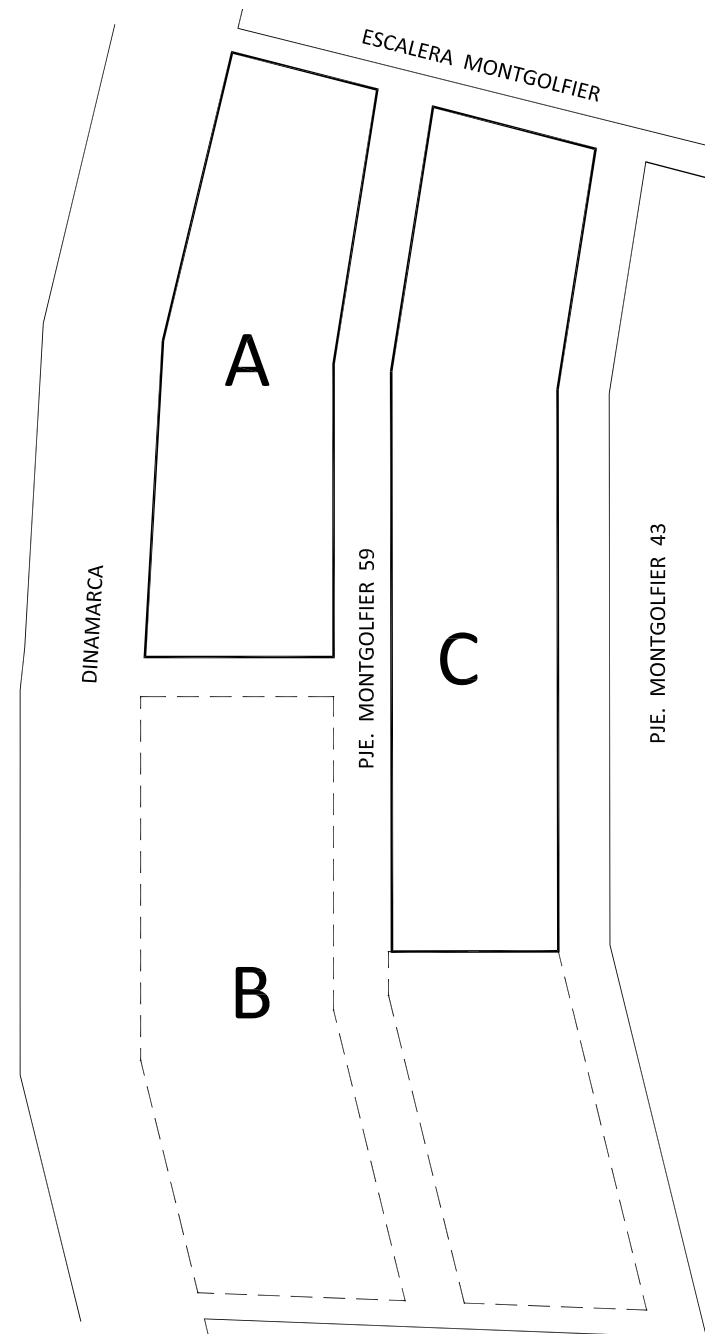
Es un edificio de vivienda colectiva, levantado en la época de auge de esta tipología en Valparaíso, desarrollada a causa del terremoto de 1906.

Ubicado en las faldas del Cerro Panteón, se accede a él de dos maneras distintas: por abajo desde Avenida Ecuador, subiendo el cerro por la escalera pública Pasaje Montgolfier y por arriba a través de Calle Dinamarca, que a su vez bordea el Cementerio Católico y de Disidentes.

Según los datos iniciales recopilados en la I. Municipalidad de Valparaíso, el edificio aparece signado con la dirección pje. Montgolfier 43 (A-C), pje. Montgolfier 59 (A-L) y Dinamarca 291 al 325, asociados a los roles 4046-1 al 5 y 3047-4 al 6.

1.1 ORIGEN HISTORICO, DESARROLLO Y MITIFICACION

El Colectivo Montgolfier se emplaza en las faldas del Cerro Panteón, entre las quebradas de calle Cumming (ex quebrada Elías) y la de Avenida Ecuador (ex quebrada San Juan de Dios). Sus deslindes actuales según la última inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, son: “por el norte, propiedad de Cooperativa Vitalicia, escalera medianera pje. Montgolfier de por medio; por el sur, propiedad del Sr. Thierry, escalera medianera de por medio; por el oriente, la propiedad de la sucesión Silva



¹ “COLECTIVO MONTGOLFIER, CERRO PANTEÓN, VALPARAÍSO”. Phillips Rodríguez, Pablo. Informe de práctica profesional, facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. 2009. Páginas 30 a 94.

Ugarte, separada por muro de concreto que corre de norte a sur; y por el poniente, Calle Dinamarca.”

Construido en 1906 ante la gran demanda de vivienda desencadenada por el terremoto del mismo año que dejó gran parte de la ciudad hecha escombros y muchos de sus habitantes sin un lugar para vivir.

La historia íntima de este edificio, relatada por Gustavo Moya, residente actual y bisnieto de don Elías Silva Ugarte, constructor y primer dueño de este inmueble, cuenta que su construcción se realizó en alianza de su bisabuelo con don Mario Gentillón, a quien compró el terreno y era además contratista de la Municipalidad del puerto, posición desde la cual se encargó de construir el basamento de piedra, trayéndolas desde las canteras cerro arriba.

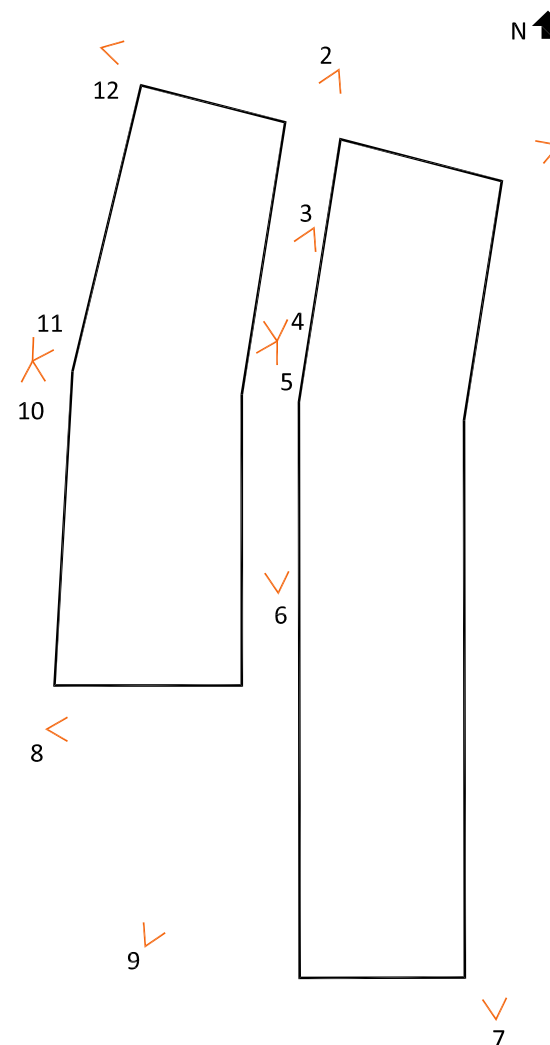
Este inmueble funcionó desde sus inicios como colectivo de viviendas que se arrendaban al propietario, don Elías Silva Ugarte, quien en 1920 cede en herencia a su hijo, don Elías Silva vera, quien a su vez en 1980 hereda a su sucesión, doña Adriana del Tránsito y don Leonidas Mario Silva Silva., quienes dividen sus derechos sobre el inmueble para luego, en 1984, transferirlos en varias partes a los arrendatarios, siendo esta la realidad legal que presenta hoy.

Durante gran parte de su existencia este edificio ha sido considerado por el imaginario y la mitología popular, como un punto de encuentro de vicios e inmoralidad, mito en parte alimentado hasta el día de hoy por su cercanía inmediata a los cementerios y a la cárcel pública y por haber albergado a un gran número de residentes homosexuales entre 1980 y 2000.

Actualmente residen en este colectivo, importantes actores de la vida social y cultural de Valparaíso, como el personaje “Papito”, llamado Raúl Rojas; antiguo convicto de la cárcel de la ciudad que actualmente relata sus experiencias penitenciarias en obras de teatro en el Centro Cultural ex Cárcel, siendo el autor además, del “Diccionario del Coa”, dialecto de los presidiarios. Así mismo, habita este inmueble “Zulema”, dirigente del comité de travestis del puerto y participante activo de la política local. Personajes como estos, ayudan a contribuir con sus experiencias al

carácter cultural de la ciudad, aumentando la importancia del valor cultural del edificio donde residen.

1.2 LEVANTAMIENTO FOTOGRAFICO



1



2



3

4



5



6

7



8



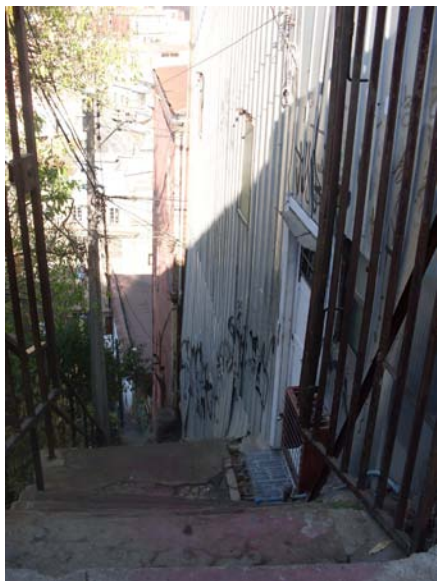
9



10



11



12



1.2.1 LEVANTAMIENTO FOTOGRAFICO INTERIORES



1.3 RECONOCIMIENTO ARQUITECTONICO

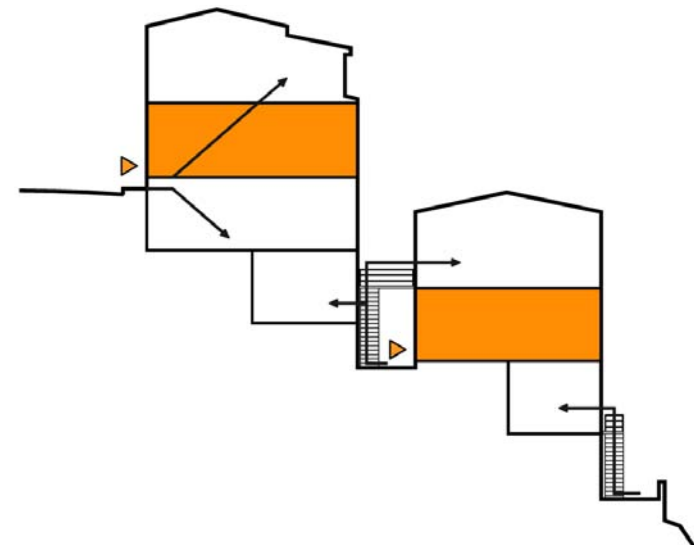
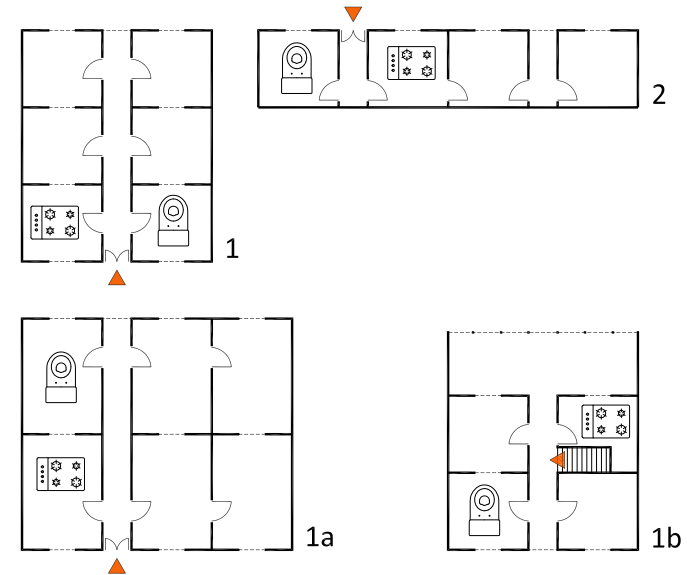
Originalmente, el Colectivo Montgolfier, era un sistema habitacional compuesto por 3 volúmenes en dos hileras paralelas dispuestos en el sentido de la cota, transversando al plano inclinado y conformando un pasaje interior. En la parte superior de la pendiente se alzaban dos bloques consecutivos y alineados a la calle Dinamarca (A y B) y luego, en la parte inferior, un tercer volumen (C) ocupaba toda la extensión longitudinal entre las escaleras medianeras, orientando su fachada hacia avenida Ecuador.

Hoy en día, tras dos lamentables incendios en la última década (enero 2000 y septiembre 2004 respectivamente), sólo se conservan en pie el bloque superior derecho (calle Dinamarca - bloque B) colindante a la escalera Montgolfier y la mitad derecha del bloque inferior (Av. Ecuador – bloque C), también colindante a esta escalera.

1.3.1 UNIDADES, TIPOLOGIAS Y ACCESOS

En total, el conjunto tiene 45 departamentos de un nivel cada uno. Cuyas superficies varían entre 62 y 111 m² con un promedio de 70 m². El bloque A acoge a 10 viviendas, el B 14 y el C 21.

No existe una unidad exactamente igual a otra en el conjunto. Sin embargo, es posible establecer 2 tipologías base diferentes, cuyas lógicas se van reproduciendo en las distintas unidades de acuerdo a la adecuación topográfica y al desarrollo de sus accesos independientes. La tipología 1 presenta una ocupación de nivel de fachada a fachada (oriente-poniente), desarrollándose entre las crujías transversales que estructuran el edificio. La lógica fundamental de distribución de los recintos se establece mediante un pasillo central de acceso y cuartos alrededor. Esta tipología tiene dos variaciones; la primera, se encuentra en medio del bloque C, donde se agrega una crujía de cuartos al lado de la tipología base. La segunda variación corresponde al último nivel de los bloques A y B, y su particularidad radica en la conformación de una galería hacia la fachada oriente, promoviendo vistas



panorámicas. Además esta última variación presenta en su interior una escalera de llegada desde el acceso por Calle Dinamarca en el nivel inferior.

La tipología 2 está “excavada” en el cerro, liberándose hacia la fachada oriente. Sus recintos se desarrollan en forma horizontal y se delimitan por las mismas crujías transversales del resto del conjunto.

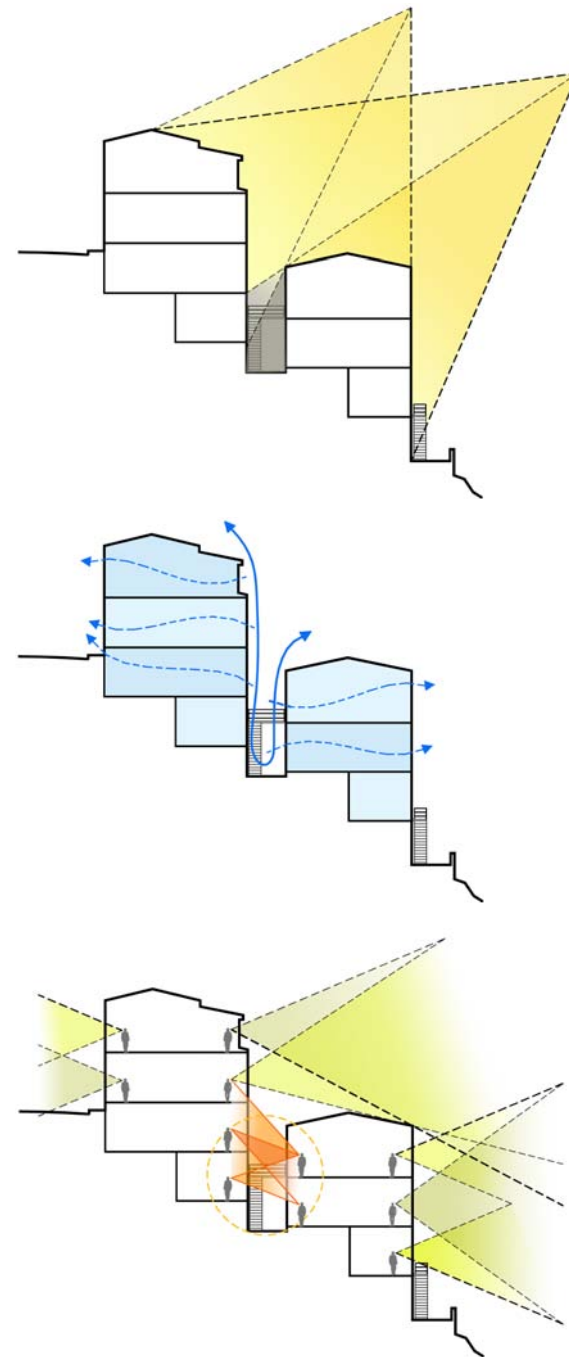
Como rasgo común entre todas las tipologías, se utilizan ventanas entre los dormitorios para iluminarlos entre sí, debido a la presencia de cuartos mediterráneos (sin luz ni ventilación directa).

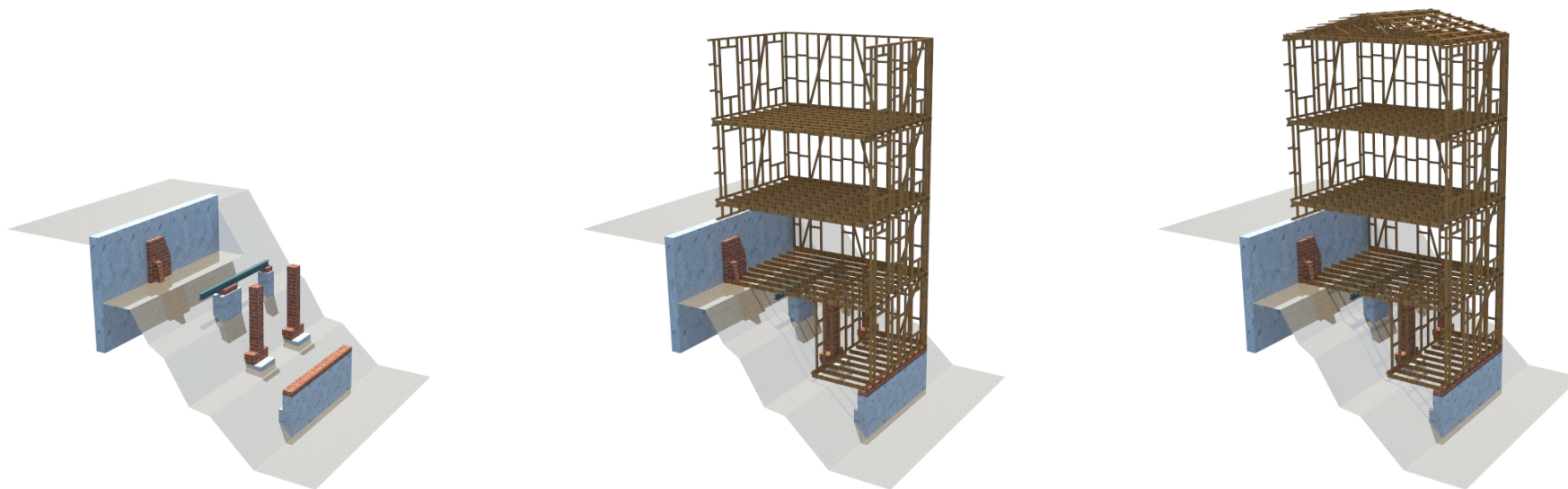
La posición levemente desfasada entre las hileras paralelas de los bloques, genera en el pasaje interior una serie de desniveles unidos por escaleras, a las cuales se suman pasarelas de acceso a viviendas en niveles superiores, amarrando los pabellones entre sí. Este sistema realza la característica del pasaje interior como un patio propio del conjunto, al develar la intimidad de las viviendas en sus sistemas de acceso, graduando la relación de lo público con lo privado.

1.3.2 ASOLEAMIENTO, VENTILACION Y VISTAS

La conformación arquitectónica general del conjunto, derivada de su adecuación a la topografía del Cerro Panteón, tiene una respuesta disímil en los bloques de acuerdo a su asoleamiento. Por un lado, gran parte del conjunto goza de vistas y luz privilegiadas, con sus fachadas expuestas al oriente (hacia el plan y la bahía de Valparaíso), mientras que siempre queda una hilera de departamentos (tipología 3) con pésimo asoleamiento, los cuales corresponde al primer nivel de los bloques A y B.

La conformación de dos hileras de bloques en torno a un pasaje interior, cuya orientación va de norte a sur desde la escalera Montgolfier, permite una excelente ventilación del conjunto, absorbiendo a través del pasaje los vientos provenientes del mar que se canalizan a través del anfiteatro de cerros.





Además, el desarrollo fachada a fachada de cada unidad, permite establecer una excelente ventilación cruzada de las viviendas, promoviendo una “higienidad” casi única en las tipologías de vivienda colectiva de la ciudad.

El colectivo Montgolfier tiene excelentes características de vistas hacia la bahía, derivadas de su posicionamiento en lo alto de la ladera del Cerro Panteón. Por lo que toda su fachada oriente mira hacia el plan. Así, el último piso de los bloques A y B poseen una galería mirador de gran valor espacial. Sin embargo, el primer nivel de estos bloques sólo presenta una relación de vistas hacia el pasaje interior.

1.4 SISTEMA CONSTRUCTIVO ESTRUCTURAL ²

El colectivo Montgolfier se construye mediante una tipología de entramado

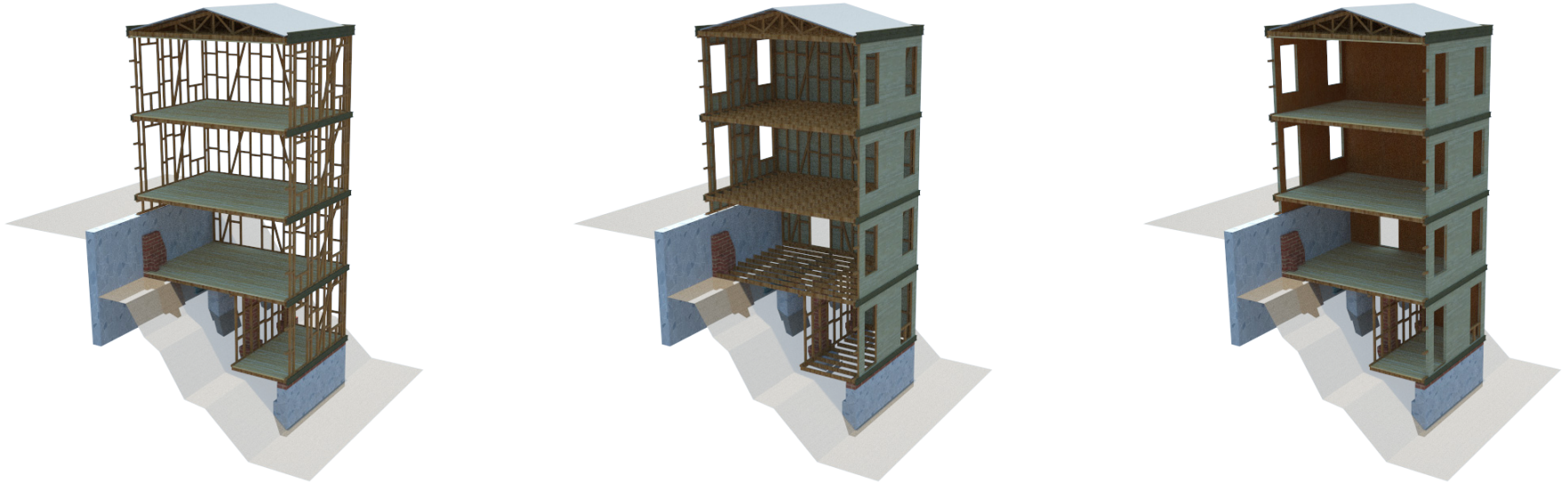
soportante y plataforma de madera (“balloon frame”), relleno de adobillos insertos entre la estructura, asegurados a ella con malla metálica.

1.4.1 FUNDACIONES Y CORTAFUEGOS

Este edificio se funda principalmente en un conjunto sistémico de canterías de piedra con un coronamiento de ladrillo fiscal para nivelar. Se establecen fundaciones corridas en el sentido longitudinal de los bloques, actuando también como contención al cerro. Luego, como sistema secundario, se construyen pilas puntuales, también coronadas por ladrillo, sobre las cuales se extiende un riel de acero doble T. De esta manera, se ejecuta un doble aterramiento del terreno, sobre el cual estriba cada bloque del conjunto. El sistema general considera alturas variables según la pendiente del terreno, por lo que en las partes inferiores de los pabellones, aparece un zócalo de más de 2 metros de altura.

Se emplean muros cortafuego de 15 cm de espesor hormigón confinado con estructuras metálicas. Estos muros transverzan el edificio, dividiéndolo en unidades

² “EDIFICACIÓN EN ALTA EN MADERA. PASADO Y FUTURO”. Barros, Rodrigo; Gutiérrez, Andrés. Seminario de Investigación, facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. 1994. Páginas 26 a 37.



menores y sobresaliendo 1m sobre la cubierta. Se establecen fundaciones de piedra transversales para soportar a los muros cortafuegos, conformando finalmente, un sistema reticular de fundaciones corridas.

1.4.2 ESTRUCTURA MADERA

La estructura principal de muros soportantes de todos los pisos está compuesta por pies derechos, soleras superior e inferiores y diagonales de arriostramiento de madera de roble. Todas las piezas con secciones de 4"x4", unidas entre sí por un sistema de ensambles y empalmes.

Los entre pisos están conformados con vigas de roble de sección 2"x10", apoyadas a las soleras de los muros soportantes y recibiendo un entablado machihembrado de raulí como revestimiento, a la vez que rigidizador del sistema de plataforma. La misma lógica y componentes se aplican a los revestimientos de cielo. Es de suponer, que el entrepiso presenta un ensordinado de barro como aislante acústico y térmico entre viviendas.

Finalmente, el sistema de madera descansa sobre los rieles de acero y las fundaciones de piedra.

1.4.3 RELLENOS Y REVESTIMIENTOS

Se utiliza un relleno de bloques de adobillo de 10x10x45 cm, que van llenando el espacio entre los elementos de la estructura, sujetos por una malla metálica. Además se agregan listones de 1"x1" clavados al interior de los pies derechos para afianzar el sistema de agarre del relleno.

El revestimiento interior es con revoque de barro y paja y una pátina protectora de de yeso o cal, sobre la cual se empapela o se pinta a modo de terminación.

Los revestimientos exteriores han variado con el paso del tiempo. Originalmente todos los bloques estaban revestidos por planchas metálicas rojizas con un dibujo en relieve que simulaba hiladas de ladrillo. Actualmente este revestimiento sólo se mantiene sobre el bloque C en todas sus fachadas.

Los revestimientos del bloque B son de revoque de cemento sobre malla metálica por la fachada poniente (calle Dinamarca) y por la fachada oriente hacia el pasaje interior, de entablillado de madera machihembrada de 1"x5" en sentido horizontal.

1.5 ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS EN MADERA: PUERTAS Y VENTANAS

Es posible establecer que las puertas y ventanas del conjunto, son tipológicas y presentan ciertas variaciones según el caso. Así mismo, existen elementos en común entre ventanas y puertas que se ejecutan para generar un lenguaje estandarizado.

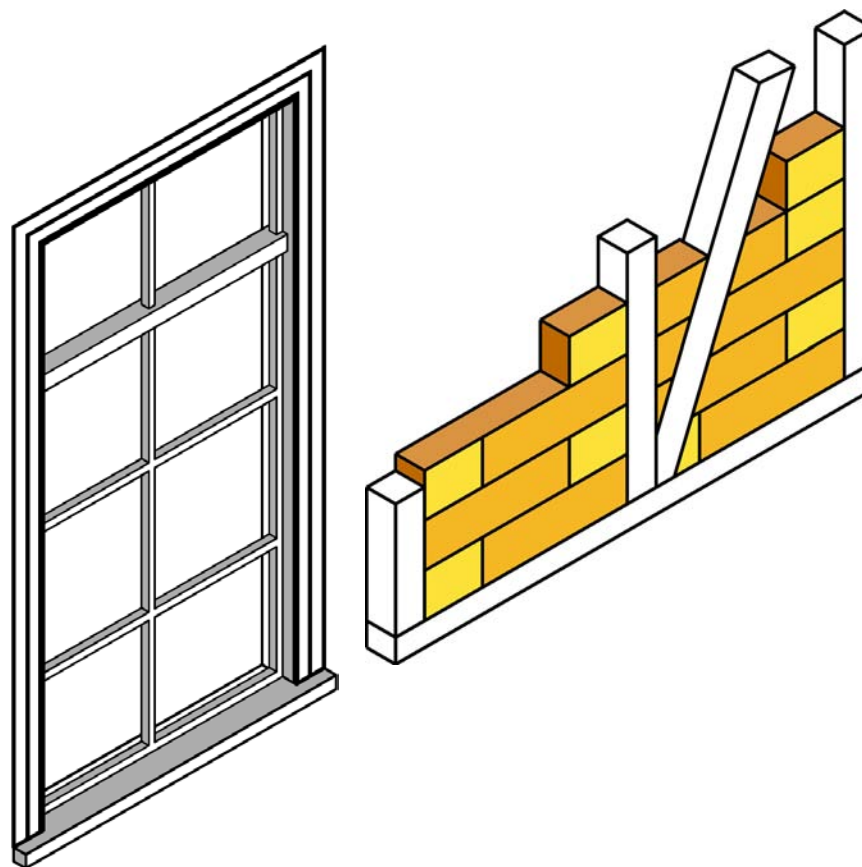
En el caso de las puertas, existen de dos tipos: de acceso a la vivienda y de acceso a recintos interiores. En ambos casos, los elementos dispuestos en el sentido horizontal se corresponden unos con otros y el vano tiene la misma altura. La distinción está en que la puerta a recintos interiores tiene un ancho de 85 cm y la de acceso al departamento, de 105 cm. La puerta mayor es de doble hoja, mientras que la menor, es de hoja simple.

Las ventanas se ejecutan bajo la misma lógica, y nuevamente encontramos dos tipos cuya diferencia está en el ancho del vano; 85 y 105 cm. Por lógica entonces, la ventana de vano mayor presenta doble hoja y la de menor, sólo una.

El elemento en común entre puertas y ventanas se presenta en la parte superior de ambas, donde se encuentra un paño vidriado fijo con doble división. Este elemento homologa a los vanos en todo el conjunto. Además, todos los vanos del edificio, ya sean puertas o ventanas, presentan un mismo y austero "jambaje" que es la única reminiscencia ornamental histórica del edificio en cuanto a las maneras propias del periodo constructivo en que el Colectivo Montgolfier fue levantado.

En cuanto a las cornisas y guardapolvos, éstas presentan una gran similitud a las jambas, lo que da mayor fuerza al austero conjunto ornamental del inmueble.

Las características de estos elementos nos hacen pensar que su manufactura se basó en un sistema de prefabricación, abaratando costos.



1.6 LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO DEL CONJUNTO ORIGINAL (INCLUYENDO BLOQUES DEMOLIDOS)

1.6.1 EMPLAZAMIENTO



1.6.2 ELEVACIONES



Facultad de Arquitectura y
 Urbanismo

 UNIVERSIDAD DE CHILE

COLECTIVO
 MONTGOLIER

CONTENIDO
 Elevaciones principales

ESCALA 1:100
 DIRECCIÓN
 COMUNA Valpoirato
 ROL 3047 (L de 61-3046 (I de S))

OBSERVACIONES

GRCINA
 MFA ARQUITECTOS
 PROYECTO CONSULTA DE FUNDACIÓN
 ARQUITECTURA URBANA

ALUMNOS EN PRÁCTICA
 Pilar Ballester Galdames
 Fabiana Montenegro Ramirez
 Paula María Rodríguez

CARRERA PERIODO
 Arquitectura 2º Semestre 2009

TUTOR
 María Fernanda Aguilar
 PROFESOR GUÍA
 Ignacio Solares Jaques

PLANO DE UBICACIÓN esc. 1:2000



LÁMINA
 2/13

1.6.2 ELEVACIONES

ELEVACIÓN ORIENTE
Fachada Pasaje Interior
esc. 1:100

Facultad de Arquitectura y Urbanismo
UNIVERSIDAD DE CHILE

COLECTIVO MONTGOLFIER

CONTENIDO
Elevaciones principales

ESCALA 1:100
UBICACIÓN Av. Montenegro 1104
COMUNA Valparaíso
ROL 3547-14-01-3546 (I-14-0)

COSENYACONES

COORDINA
MFA ARQUITECTOS
PROYECTO DE OBRAS DE REFORMACIÓN
ARQUITECTÓNICA Y URBANA

ALUMNOS EN PRÁCTICA
Marcelino Galardo
Florencia Montenegro Romera
Paula Pintos Rodríguez

CARRERA ARQUITECTURA PERIODO 2º Semestre 2009

TUTOR
Viviro Fernando Aguilar
PROFESOR GUÍA
Ignacio Schmitz Jaque

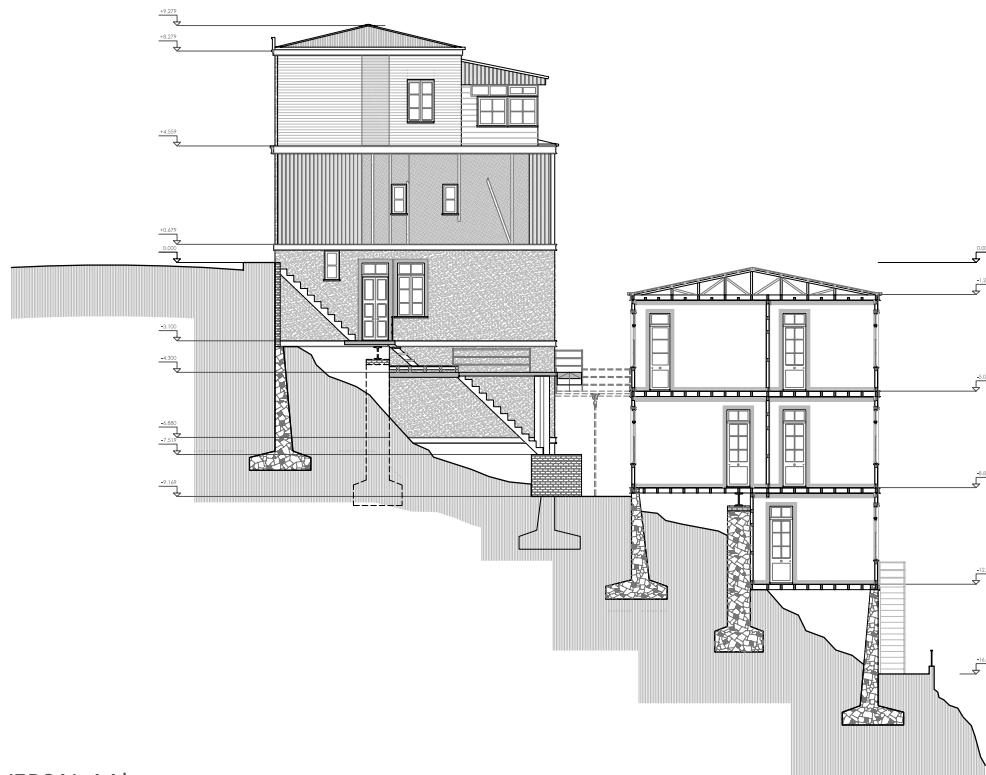
PLANO DE UBICACIÓN esc. 1:200

LAMINA 3/13

1.6.2 ELEVACIONES



1.6.3 CORTE



CORTE TRANSVERSAL AA'
esc. 1:100

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

UNIVERSIDAD DE CHILE

COLECTIVO MONTGOLFIER

CONTENIDO
Corte Transversal

ESCALA	1:100
DIRECCIÓN	Montgolfer 43 (A-C) / Montgolfer 99 (A-C) / Montgolfer 291 (A-C)
COMUNA	Valparaíso
RDL	3047 (4 al 6) - 3046 (1 al 5)

OBSERVACIONES

OFICINA
MFA ARQUITECTOS
PROYECTOS CONSULTORA Y EN PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

ALUMNOS EN PRÁCTICA
Pilar Beltrán Gajardo
Pablo Montenegro Romínez
Pablo Phillips Rodríguez

CARRERA Arquitectura	PERIODO 2º Semestre 2009
-------------------------	-----------------------------

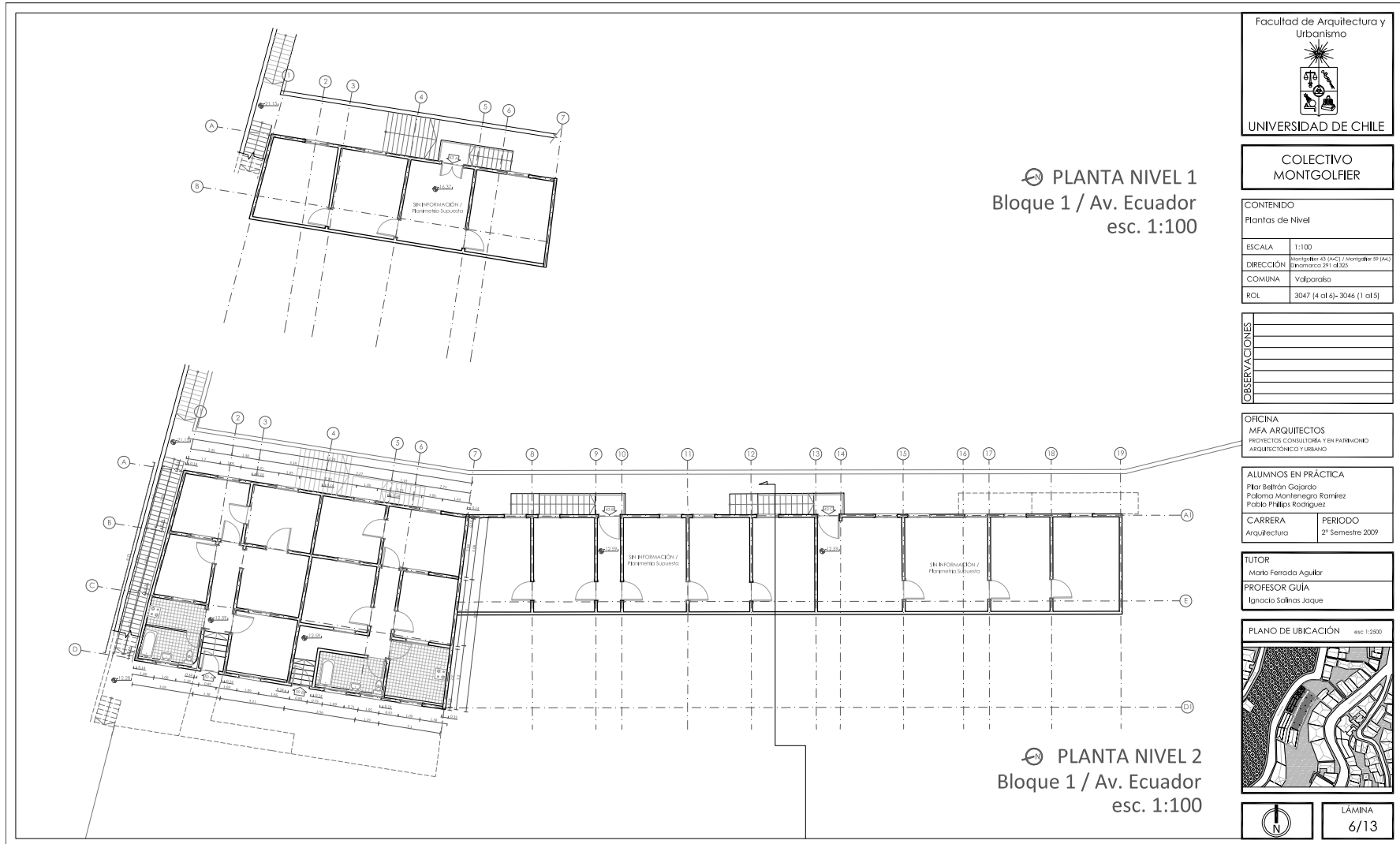
TUTOR
Mario Ferrada Aguilar

PROFESOR GUÍA
Ignacio Salinas Jaque

PLANO DE UBICACIÓN esc. 1:2500

	LÁMINA 5/13
--	----------------

1.6.3 PLANTAS DE ARQUITECTURA



1.6.3 PLANTAS DE ARQUITECTURA

Facultad de Arquitectura y Urbanismo UNIVERSIDAD DE CHILE	
COLECTIVO MONTGOLFIER	
CONTENIDO	
Plantas de Nivel	
ESCALA	1:100
DIRECCIÓN	Montgolfier 43 (A-C) / Montgolfier 99 (A-C) / Dinamarca 291 (A-B)
COMUNA	Valparaíso
RDL	3047 (4 al 6)-3046 (1 al 5)
OBSERVACIONES	
OFICINA MFA ARQUITECTOS PROYECTOS CONSULTORA Y EN PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO	
ALUMNOS EN PRÁCTICA Pilar Beltrán Gajardo Pokomo Montenegro Romínez Pablo Phillips Rodríguez	
CARRERA	PERIODO
Arquitectura	2º Semestre 2009
TUTOR Mario Ferrada Aguilar PROFESOR GUÍA Ignacio Salinas Jaque	
PLANO DE UBICACIÓN esc: 1:2500 	
LÁMINA 7/13	

PLANTA NIVEL 3
 Bloque 1 / Av. Ecuador
 Bloque 2 / Calle Dinamarca
 esc. 1:100

1.6.3 PLANTAS DE ARQUITECTURA



Facultad de Arquitectura y Urbanismo

 UNIVERSIDAD DE CHILE

COLECTIVO MONTGOLFIER

CONTENIDO
 Plantas de Nivel

ESCALA	1:100
DIRECCIÓN	Montgolfier 45 (A-2) / Montgolfier 59 (A-2) / Montgolfier 59 (A-2)
COMUNA	Valparaíso
ROL	3047 (4 cl 6)-3046 (1 cl 5)

OBSERVACIONES

OFICINA
 MFA ARQUITECTOS
 PROYECTOS CONSULTORIA Y EN PATRIMONIO
 ARGUMENTACIÓN Y URBANO

ALUMNOS EN PRÁCTICA
 Pilar Beltrón Galarza
 Paloma Montenegro Ramírez
 Pablo Phillips Rodríguez

CARRERA Arquitectura	PERIODO 2º Semestre 2009
--------------------------------	------------------------------------

TUTOR
 Mario Ferrada Aguilar
PROFESOR GUÍA
 Ignacio Salinas Jaque

PLANO DE UBICACIÓN esc. 1:200

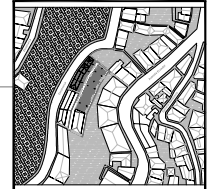

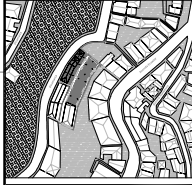




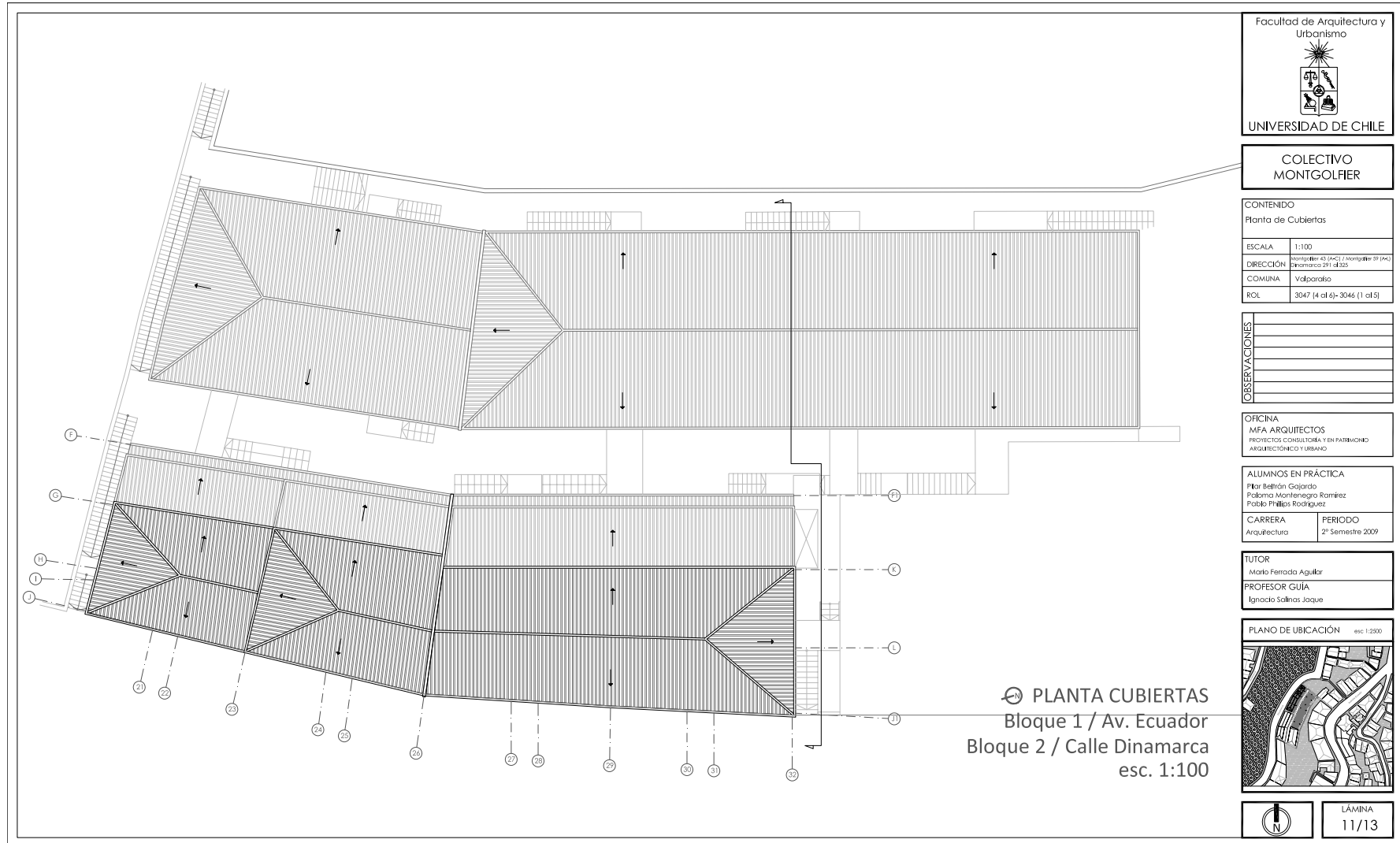
LÁMINA
8/13

1.6.3 PLANTAS DE ARQUITECTURA

Facultad de Arquitectura y Urbanismo  UNIVERSIDAD DE CHILE	
COLECTIVO MONTGOLFIER	
CONTENIDO Plantas de Nivel	
ESCALA	1:100
DIRECCIÓN	Montgolfer 43 (A-C) / Montgolfer 99 (A-C) / Dinamarca 291 al 325
COMUNA	Valparaíso
RDL	3047 (4 al 6) - 3046 (1 al 5)
OBSERVACIONES	
OFICINA MFA ARQUITECTOS PROYECTOS CONSULTORA Y EN PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO	
ALUMNOS EN PRÁCTICA Pilar Beltrán Gajardo Patricio Montenegro Romínez Pablo Phillips Rodríguez	
CARRERA	PERIODO
Arquitectura	2º Semestre 2009
TUTOR Mario Ferrada Aguilar	
PROFESOR GUÍA Ignacio Salinas Joque	
PLANO DE UBICACIÓN esc: 1:2500	
	
	
LÁMINA 9/13	

 PLANTA NIVEL 5
 Bloque 1 / Av. Ecuador
 Bloque 2 / Calle Dinamarca
 esc. 1:100

1.6.3 PLANTAS DE ARQUITECTURA



Facultad de Arquitectura y Urbanismo

 UNIVERSIDAD DE CHILE

COLECTIVO MONTGOLFIER

CONTENIDO
 Planta de Cubiertas

ESCALA	1:100
DIRECCIÓN	Montgolfer 45 (A-2) / Montgolfer 57 (A-2) Dinamarca 29 (A-2)
COMUNA	Valparaíso
ROL	3047 (4 cl 6)-3046 (1 cl 5)

OBSERVACIONES	

OFICINA
 MFA ARQUITECTOS
 PROYECTOS CONSULTORA Y EN PARRAMON
 ARGUMENTACIÓN Y URBANO

ALUMNOS EN PRÁCTICA
 Pilar Beltrón Gajardo
 Paloma Montenegro Ramírez
 Pablo Phillips Rodríguez

CARRERA	PERIODO
Arquitectura	2º Semestre 2009

TUTOR
 Mario Ferrada Aguilar

PROFESOR GUÍA
 Ignacio Salinas Jaque

PLANO DE UBICACIÓN esc. 1:200

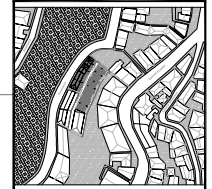


LÁMINA
 11/13

2 ESTADO DE CONSERVACION


La edificación ha debido soportar los embates sísmicos propios de la zona central del país, sufriendo evidentes deterioros y daños que no obstante, no han alterado la constitución básica del modelo original.

Durante la historia del inmueble, y como recurso operado por la propia comunidad; se han efectuado diversas intervenciones, que en general se pueden calificar de reparaciones, mejoras y mantenciones; sin embargo, en la mayor parte de los casos y debido a escasez de medios económicos han adolecido de una visión integral y coherente para el conjunto arquitectónico. Así por ejemplo, en vistas de que el edificio original no contemplaba una zona especial para los servicios higiénicos e instalaciones para cada unidad de vivienda, sus ocupantes fueron interviniéndolas para ubicar baños y cocinas. Si bien esto podría atribuirse a una “mejora”, al largo plazo estos núcleos húmedos significaron daños al inmueble producto de filtraciones y sobrecarga estructural en los casos que aplicaron losetas de hormigón sobre la estructura de madera.

El presente diagnóstico integrado, corresponde a un resumen del registro efectuado durante la práctica profesional catastrando este inmueble. Se exponen los daños más relevantes que afectan al edificio, ordenados según los niveles de intervención requeridos, y la condición de uso que afecta.³

³ “COLECTIVO MONTGOLFIER, CERRO PANTEÓN, VALPARAÍSO”. Phillips Rodríguez, Pablo. Informe de práctica profesional, facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. 2009. Páginas 90 a 175.

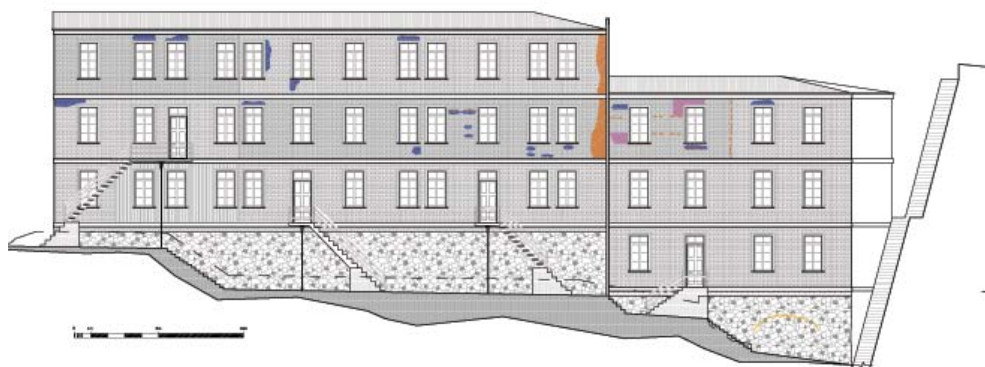
ESTADO DE CONSERVACION COLECTIVO MONTGOLFIER		
DIAGNOSTICO INTEGRADO		
AFECTA A	ELEMENTO CONSTRUCTIVO	NIVEL INTERVENCION
FUNCIONALIDAD	SISTEMAS DE ACCESOS INDEPENDIENTES A UNIDADES_ Conformados por puentes y escaleras, estos elementos presentan daños en su constitución material, debido a erosiones físicas y mecánicas, tanto por uso como por exposición al medio, por lo que han debido ser constantemente intervenidos, sin un buen planeamiento o diseño.	NECESARIO
	TECHUMBRE_ el sistema de evacuación de aguas lluvias presenta deficiencias que producen infiltración de humedades a los muros interiores de los departamentos, además el revestimiento acanalado presenta distintos grados de erosión química y física, favoreciendo las infiltraciones.	
	SERVICIOS HIGIENICOS_ estos se presentan dispersos en el edificio, levantados en su tiempo a criterio de cada propietario, interviniendo el edificio con instalaciones de baja factura, provocando daños en algunos elementos constitutivos como tabiques y entramados de piso, además de instalar sistemas de evacuaciones arbitrariamente	
	INSTALACIONES_ eléctricas, higiénicas y combustibles. Presentan en general una gran falta de mantención, así como una incorrecta adaptación a la fisonomía del edificio	
COMFORT	TABICUERIAS DE MADERA CON ADOBILLO_ correspondientes a los paramentos interiores de los departamentos, cuyos revestimientos presentan manchas, hongos, eflorescencias, etc. Causados por humedad y faltas de mantención. Se recomendaría la sustitución de los mismos, por otros nuevos que armonicen con la estética del conjunto.	RECOMENDABLE
	PUERTAS Y VENTANS_ a nivel de ornamentación, presentan daños asociados a erosiones químicas, físicas y mecánicas, que menguan su expresión estética, denunciando la antigüedad y falta de mantención del inmueble.	
SEGURIDAD	FUNDACIONES_ Se han producido asentamientos por fallas en los coronamientos de ladrillo sobre las canterías de piedra, a causa de humedad y avenamiento (erosión física) y sobrecarga del elemento (erosión mecánica).	IMPRESINDIBLE
	CORTAFUEGOS_ del bloque av. Ecuador: presenta deformaciones y alabeos, desprendiéndose de los muros y entramados del resto del edificio. Esta condición reduce su comportamiento estructural y por consiguiente su resistencia al fuego.	

- HUMEDAD 
- EROSIÓN (FÍSICA) 
- DEFORMACIONES 
- GRIETAS 
- FISURAS 
- DESPRENDIMIENTO 
- EROSION (MECÁNICA) 
- EFLORESCENCIAS 
- OXIDACIONES Y CORROSIONES 
- ORGANISMOS 
- EROSION (QUÍMICA) 

Las tablas y fichas que se presentan, grafican el estado de conservación y deterioro actual del Colectivo Hermanos Montgolfier. Todos los datos fueron recolectados en terreno. Elaboracion propia.

2.1 LEVANTAMIENTO CRITICO DE LESIONES

Fachada Oriente / Bloque Av. Ecuador



Fachada Poniente / Bloque Av. Ecuador / Interior



Fachada Oriente / Bloque Av. Dinamarca / Interior



Fachada Poniente / Bloque Av. Dinamarca



3 VALORES ARQUITECTONICOS PATRIMONIALES

3.1 VALORES ARQUITECTONICOS

La volumetría del Colectivo Montgolfier, se plantea como una resolución eficaz de la topografía del Cerro Panteón. Organizado en dos hileras de bloques paralelos, por medio y a lo largo de un pasaje interior, se adecúa a la pendiente, posicionándose en el sentido de ésta, evitando de la mejor manera posible construir excavándola, lo cual es una respuesta común en el resto de las tipologías de vivienda colectiva y a la vez, la causa de su deterioro.

3.2 VALORES URBANOS

La respuesta estilística del colectivo a su periodo de construcción, es bastante austera en relación a otras, sin embargo, la gran extensión de sus fachadas continuas, presenta una llamativa batería de ritmos en sus vanos, expresándolos como su principal característica formal. Esto a la vez, conforma su relación hacia el plan de la ciudad, materializando una pregnante hegemonía urbana, al presentarse como un gran desarrollo volumétrico continuo en lo alto del Cerro Panteón.

Sin embargo, al interior de sus pasajes y hacia Avenida Dinamarca, este edificio se mantiene dentro de los márgenes dimensionales del resto de las residencias, manteniendo una escala de lo “doméstico y cotidiano”, que no da cuenta de su jerarquía urbana hacia la ciudad.

Finalmente, su relación inmediata con el habitante al momento de llegar a sus accesos, se presenta como un “umbral de atenuación”, donde la distinción entre lo público y lo privado se diluye al enfrentarse al pasaje interior y todo el sistema íntimo de escaleras y pasarelas.

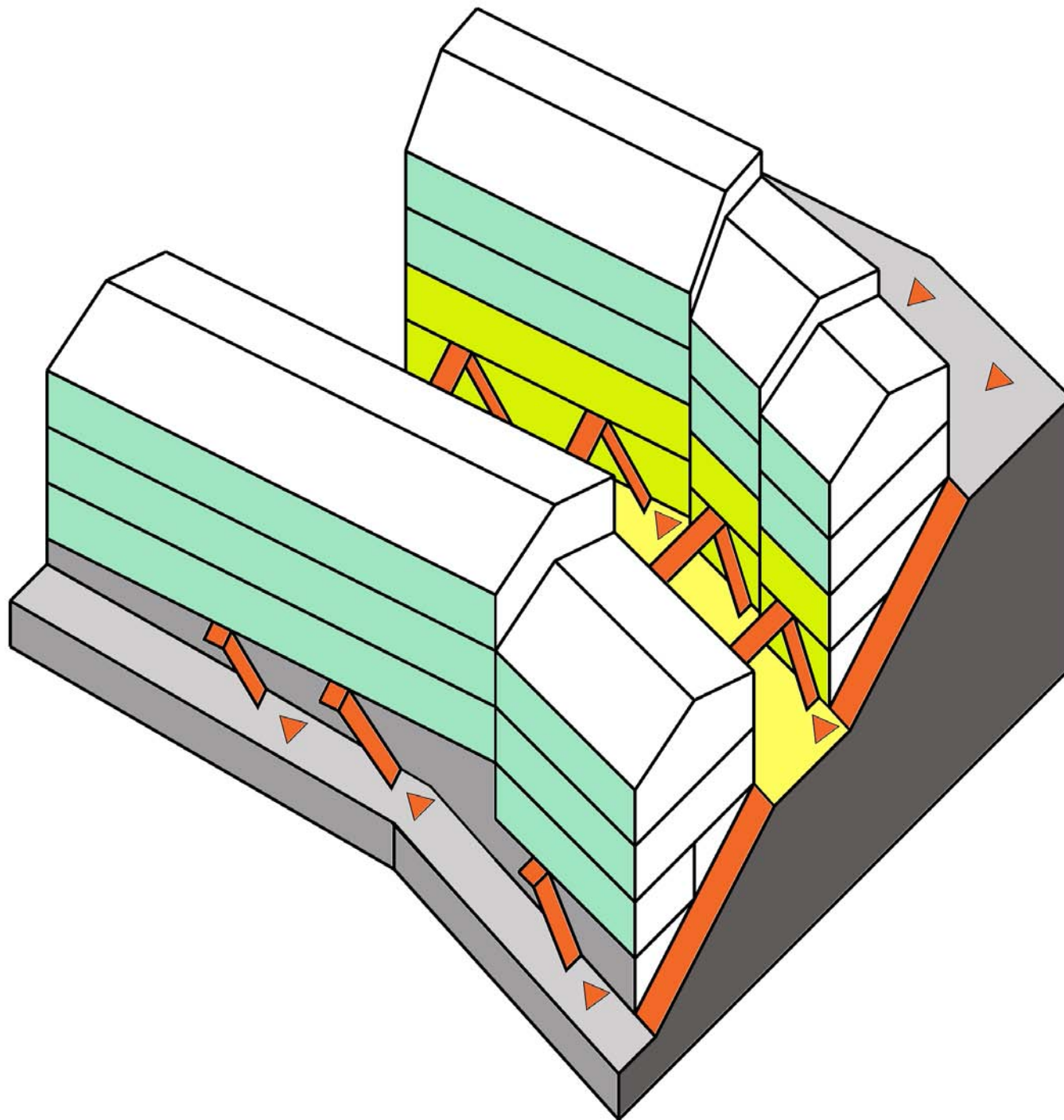
3.3 VALORES ESPACIALES

La calidad espacial que se genera al interior del pasaje interior del conjunto, es una de las más pregnantes y significativas entre las tipologías de vivienda colectiva.

Este pasaje se abre a lo largo de todo el conjunto, permitiendo una ventilación privilegiada. Al mismo tiempo, es el contenedor principal de los accesos a las viviendas, ejecutados con escaleras y pasarelas. Estas conforman un complejo sistema entretejiendo y conectando las viviendas entre sí, mientras se va develando la intimidad del conjunto, lo cual sumado a la profundidad y verticalidad del pasaje, hacen del conjunto uno de los ejemplos más interesantes de su tipología.

FICHA INTEGRADA DE VALORES PATRIMONIALES	
COLECTIVO MONTGOLFIER	
UBICACIÓN	montgolfier 43-59 / Dinamarca
USOS	Habitacional
ESTADO CONSERVACIÓN	REGULAR
VALORES ARQUITECTÓNICOS	
AGRUPAMIENTO	BLOQUES PARALELOS
ORGANIZACIÓN	PASAJE INTERIOR
ADECUACIÓN TOPOGRÁFICA	PARALELO PENDIENTE
VALORES URBANOS	
FACHADA	RITMO VANOS
IMAGEN URBANA	BLOQUE AISLADO / FACHADA CONTINUA
RELACION ACCESO	UMBRAL ABIERTO ATENUACION
VALORES ESPACIALES	
APERTURA PATIO INTERIOR	ILUMINACION / VENTILACION
ACCESO UNIDADES	ESCALERAS / PUENTES
VISTAS	ENSIMISMADA HACIA PASAJE INTERIOR / LIBERADA HACIA BAHIA

La valoración de un inmueble de interés patrimonial, busca consolidar su vigencia a través de comprobar la autenticidad de dichos valores. El ejercicio que sintetiza esta tabla, aclara los valores arquitectónicos, urbanos y espaciales más relevantes del conjunto. Estos valores han sido expresados en un diagrama volumétrico del inmueble. Elaboración propia.



4 ATRIBUTOS VIGENTES A PRESERVAR

Los siguientes puntos a tratar, buscan establecer y declarar ciertos aspectos del inmueble, que cobran vigencia en un sentido contemporáneo, trascendiendo en el tiempo. Se hace hincapié en la necesidad de preservar estos valores, pues representan un acierto arquitectónico, de gran valor estético, funcional y espacial.

4.1 ATRIBUTOS BIOCLIMATICOS

Uno de los aspectos más relevantes de la arquitectura del conjunto es la disposición de los bloques en hileras paralelas con un pasaje interior de por medio.

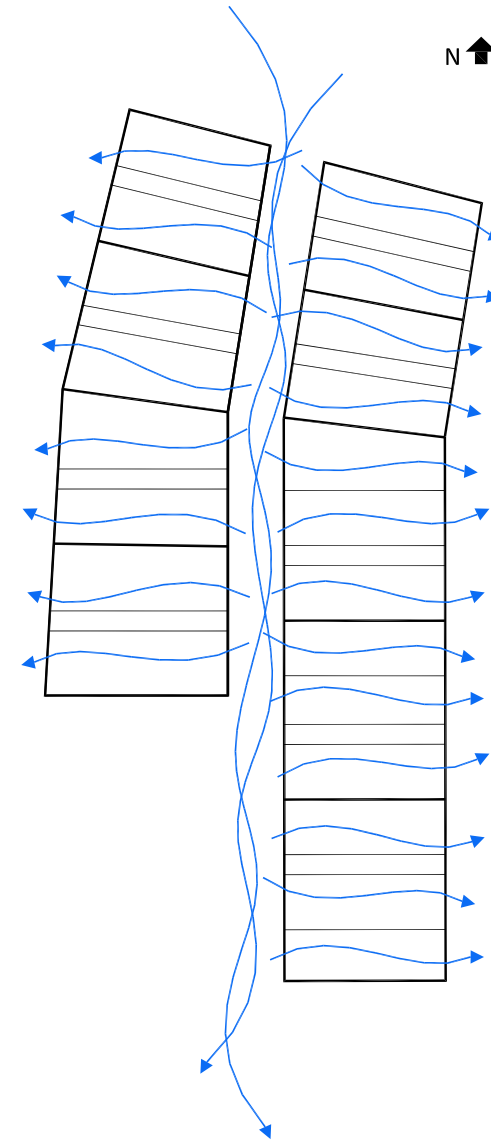
Esta conformación, cuya prolongación longitudinal está orientada de norte a sur, permite que entren constantemente los vientos provenientes del plan, ventilando al conjunto. Vientos que luego son captados por diferencias de presión por las unidades de viviendas, las cuales por disponerse entre ambas fachadas de cada bloque, permiten una efectiva ventilación cruzada de todos sus recintos.

Esta característica hace de este conjunto un lugar mucho más higiénico que otros de la misma tipología que no tienen capacidades de ventilación.

4.2 IMAGEN URBANA

Antes de los incendios que afectaron al edificio los años 2000 y 2004 y que destruyeron la mitad del inmueble, el colectivo montgolfier gozaba de una hegemonía urbana predominante entre los edificios de los cerros del plan.

Su volumetría austera, definida por las líneas horizontales de las cornisas como único ornamento, hace que el edificio se exprese en un sentido longitudinal y continuo, marcando sus límites como líneas de definición del paisaje urbano.





5 SITUACION LEGAL DEL INMUEBLE ⁴

Según datos recolectados en el Conservador de Bienes Raíces y el Servicio de Impuestos Internos de Valparaíso, se pudo establecer un mapa dominiológico con las distintas sucesiones y cambios de propietarios del inmueble.

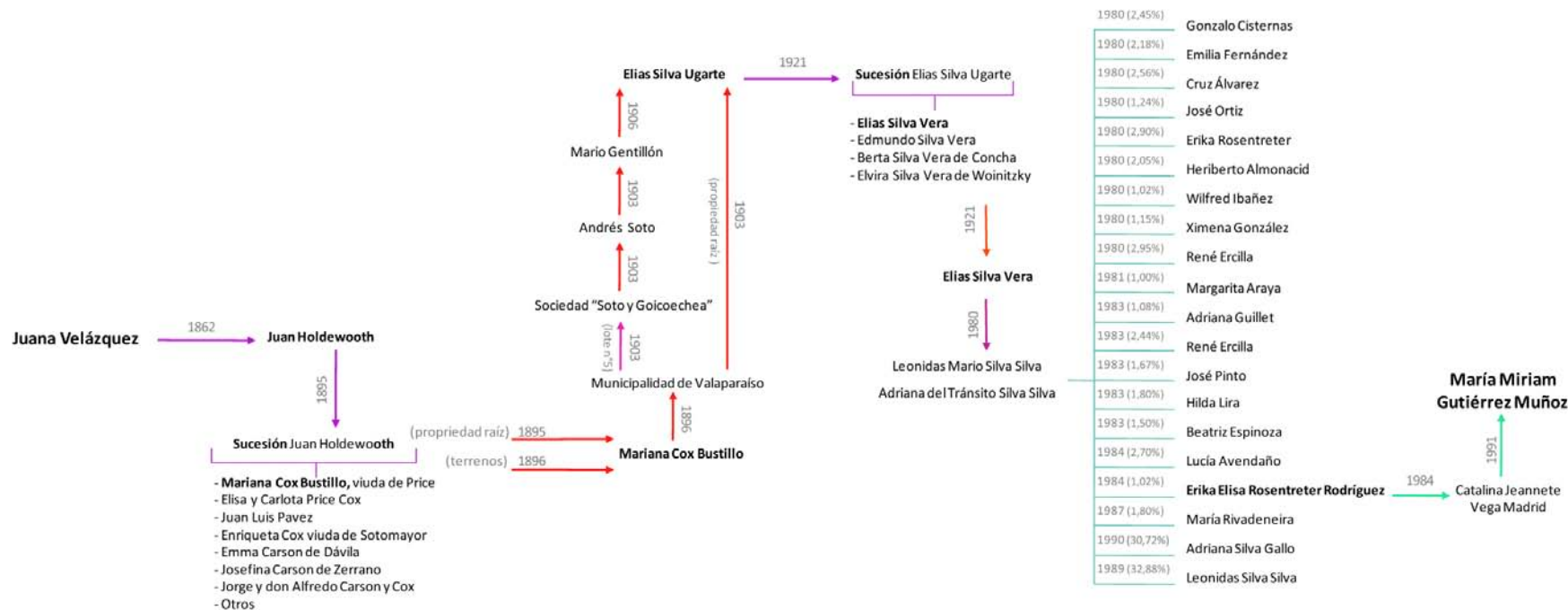
Sin embargo, esta situación legal es un tanto compleja y difusa ya que corresponde a una gran suma de distintos derechos de dominio transferidos en un principio, por la sucesión de los dueños originales del inmueble.

Siguiendo la línea de traspasos, es posible establecer que, don Elías Silva Ugarte, dueño original, deja en herencia en 1921 el inmueble a su hijo, don Elías Silva Vera,

quien hereda hasta que en 1980, tras su muerte, transfiere en herencia sus derechos totales a sus hijos don Leonidas Mario Silva Silva y doña Adriana del Tránsito Silva Silva. Son estas últimas dos personas de la línea de sucesión original, quienes luego de recibir la herencia correspondiente, dividen y transfieren parte de sus derechos a una veintena de personas, de las que se presume, eran arrendatarios del inmueble en ese momento.

Es así que, hoy en día, los títulos de dominio que posee cada propietario, no están domiciliados en algún departamento, sino más bien, son porcentajes de derechos sobre todo el inmueble. Esto quiere decir, que si X personas tiene 1,02% de los derechos del edificio, los tiene precisamente sobre el total del edificio, no sobre algún domicilio conocido del inmueble. Técnicamente, el supuesto propietario no es dueño de nada más que una porción arbitraria del edificio.

4 “COLECTIVO MONTGOLFIER, CERRO PANTEÓN, VALPARAÍSO”. Phillips Rodríguez, Pablo. Informe de práctica profesional, facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. 2009. Páginas 38 a 49.



5.1 TIPO DE DOMINIO

SITUACION LEGAL ACTUAL COLECTIVO MONTGOLFIER					
PORCENTAJE DE DERECHOS SOBRE EL INMUEBLE ORIGINAL					
N°	OCUPACION ACTUAL	PROPIETARIO 1980	PROPIETARIO ACTUAL	% DERECHO	EQUIVALENCIA APROX. m2
1	Montgolfier 59 H	GONZALO CISTERNAS	REINALDO VASQUEZ	2,45	105,47
2	ARRENDATARIO	EMILIA FERNANDEZ		2,18	93,85
3	Montgolfier 59 K	CRUZ ALVAREZ	RENATO FONSECA	2,56	110,21
4	Montgolfier int. 67	JOSE ORTIZ	RAUL ROJAS	1,24	53,38
5	Montgolfier 59 D	ERIKA ROSENTERETER	MARIA GODOY	2,90	124,85
6	ARRENDATARIO	ERIKA ROSENTERETER		1,02	43,91
7	ARRENDATARIO	ERIBERTO ALMONACID		2,05	88,26
8	Montgolfier 43 C	WILFRED IBAÑEZ		1,02	43,91
9	ARRENDATARIO	XIMENA GONZALEZ		1,15	49,51
10	Dinamarca 325	RENE ERCILLA		2,95	121,00
11	Montgolfier 59 C	RENE ERCILLA	JULIO BADILLA	2,44	105,50
12	Dinamarca 295	MARGARITA ARAYA	RENE OLEA	1,00	43,05
13	Montgolfier 59 A	ADRIANA GUILLET		1,08	46,50
14	Dinamarca 301	JOSE PINTO	NANCY CARCAMO	1,67	71,90
15	Dinamarca 313	HILDA LIRA	EDITH CHACC	1,80	77,49
16	Montgolfier 59 L	BEATRIZ ESPINOZA		1,50	64,58
17	Dinamarca 303 - 305	LUCIA AVENDAÑO		2,70	116,24
18	Montgolfier 59 B	MARIA RIVADENEIRA		1,80	77,49
19	Dinamarca 311	LEONIDAS SILVA SILVA	MARIO SILVA	32,88	1415,53
20	Montgolfier 59 I	ADRIANA SILVA GALLO		33,61	1446,96
TOTAL INMUEBLE ORIGINAL				100	4315,14

6 CARACTERIZACION SOCIAL OCUPANTES ACTUALES

CARACTERIZACION SOCIAL COLECTIVO MONTGOLFIER										
TIPOS DE HOGAR Y CONDICION DE USO										
N°	NIVEL	BLOQUE	DIRECCION	TIPOLOGIA	JEFE HOGAR	CANTIDAD OCUPANTES	RANGO ETARIO	TIPO HOGAR	CONDICION USO	
1	1	ECUADOR	Montgolfier 43 A	B	s/informacion	5	10 a 55 años	Fam. Numerosa	Arrendatario	
2	2	ECUADOR	Montgolfier 59 A	A	Adriana Guillet	4	40 años prom.	Estudiantes	Sub arriendo	
3			Montgolfier 59 B	A	María Rivadeneira	4	8 a 45 años	Fam. Estandar	PROPIETARIO	
4			Montgolfier 43 B	B	Luna Hilario	4	10 a 45 años	Fam. Estandar	Arrendatario	
5			Montgolfier 43 C	B	Wilfred Ibañez	5	3 a 50 años	Fam. Numerosa	PROPIETARIO	
6	3	ECUADOR	Montgolfier 59 J	A	s/informacion	1	45 años	Indv. Indep.	Arrendatario	
7			Montgolfier 59 I	A	Adriana Silva	5	8 a 45 años	Fam. Numerosa	PROPIETARIO	
8			Montgolfier 59 C	A1	Julio Badilla	6	3 a 50 años	Fam. Numerosa	PROPIETARIO	
9			Montgolfier 59 D	A1	María Godoy	5	10 a 55 años	Fam. Numerosa	PROPIETARIO	
10			Montgolfier 59 E	A1	Oswaldo Fonseca	5	24 años prom.	Estudiantes	Sub arriendo	
11			DINAMARCA	Montgolfier 59 K	B				DESHABITADO	
12				Montgolfier 59 L	B				DESHABITADO	
13	4	ECUADOR	Montgolfier 59 H	A1	Reinaldo Vásquez	8	24 años prom.	Estudiantes	PROP / SUB ARRIENDO	
14			Montgolfier 59 G	A1	Nancy Bernard	6	3 a 50 años	Fam. Numerosa	Arrendatario	
15			Montgolfier 59 F	A1	Evelyn Díaz	4	12 a 40 años	Fam. Estandar	Sub arriendo	
16	DINAMARCA	Montgolfier int. 67	A	Raúl Rojas	3	3 a 55 años	Fam. Pequeña	PROPIETARIO		
17		Dinamarca 299	A	Gilda Muñoz	2	35 años prom.	Pareja Sola	Arrendatario		
18		Dinamarca 313	A	Edith Chacc	4	12 a 40 años	Fam. Estandar	PROPIETARIO		
19		Dinamarca 329	A	Jaime Campos	1	50 años	Indv. Indep.	Arrendatario		
20	5	DINAMARCA	Dinamarca 291	A	Marcelo Pérez	1	45 años	Indv. Indep.	Arrendatario	
21			Dinamarca 301	A	Nancy Cárcamo	3	8 a 45 años	Fam. Pequeña	PROPIETARIO	
22			Dinamarca 311	A	Mario Silva	2	45 años prom.	Indv. Indep.	PROP / SUB ARRIENDO	
23			Dinamarca 321	A	Marta Garrido	1	30 años	Indv. Indep.	Arrendatario	
24	6	DINAMARCA	Dinamarca 295	A2	Rene Olea	1		Indv. Indep.	PROPIETARIO	
25			Dinamarca 303	A2				DESHABITADO		
26			Dinamarca 315	A2				DESHABITADO		
27			Dinamarca 325	A2	René Ercilla	3	30 años prom.	Estudiantes	PROP / SUB ARRIENDO	
TOTAL VIVIENDAS OCUPADAS				23	/	TOTAL OCUPANTES		83		

VII.

PARTIDO GENERAL

VII. PARTIDO GENERAL

1 PROPUESTA DE REHABILITACION PARA ESTABLECER LOGICA DE AMPLIACION

La propuesta de intervención considerará los valores vigentes del edificio original y rectificara los problemas más importantes. El resultado final será una nueva lógica de ocupación del inmueble y el conjunto general, que resultará en nuevas tipologías de unidades habitables, completamente distintas a las originales. Se propone para el edificio de la ampliación, aplicar esta nueva lógica para conformar sus viviendas.

1.1 NUCLEO SERVIDUMBRE Y MODULO HABITABLE BASICO

La propuesta de rehabilitación del conjunto pretende por un lado REVERTIR y por otro, CONSERVAR.

Revertir el deterioro que ha generado la inexistencia (en el edificio original tal como fue construido) de recintos destinados a albergar las instalaciones sanitarias. Cuya consecuencia fue que cada hogar del conjunto, dispuso aleatoriamente de algún recinto de su departamento para albergar baños y cocinas. Esto, con el paso del tiempo, ha significado un deterioro progresivo del inmueble, al no estar preparado para recibir las humedades de estos recintos.

Se busca conservar un aspecto fundamental de las características del edificio, y que con certeza, ha facilitado su conservación y vigencia hasta nuestros días: Su cualidad bioclimática.

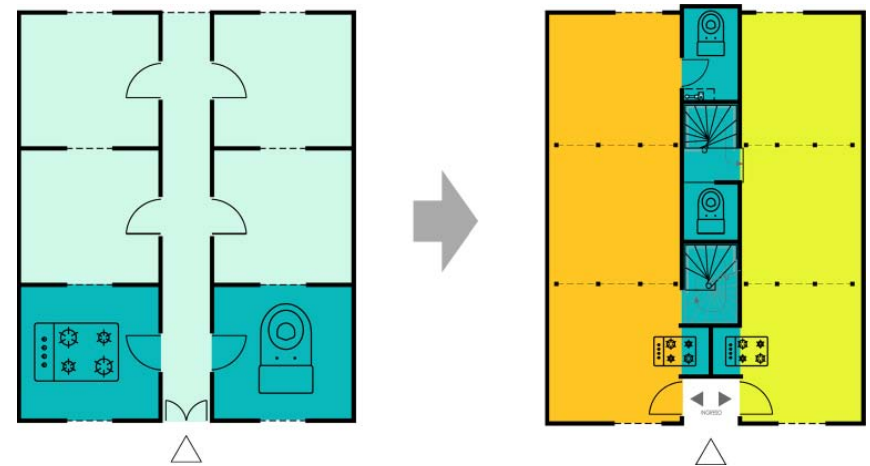
La extensión de sus unidades abarcando de fachada a fachada en cada bloque, además de la disposición de estos a lo largo de un patio interior, ofrece una excelente ventilación, tanto del conjunto (acelerando los vientos), como cruzada al

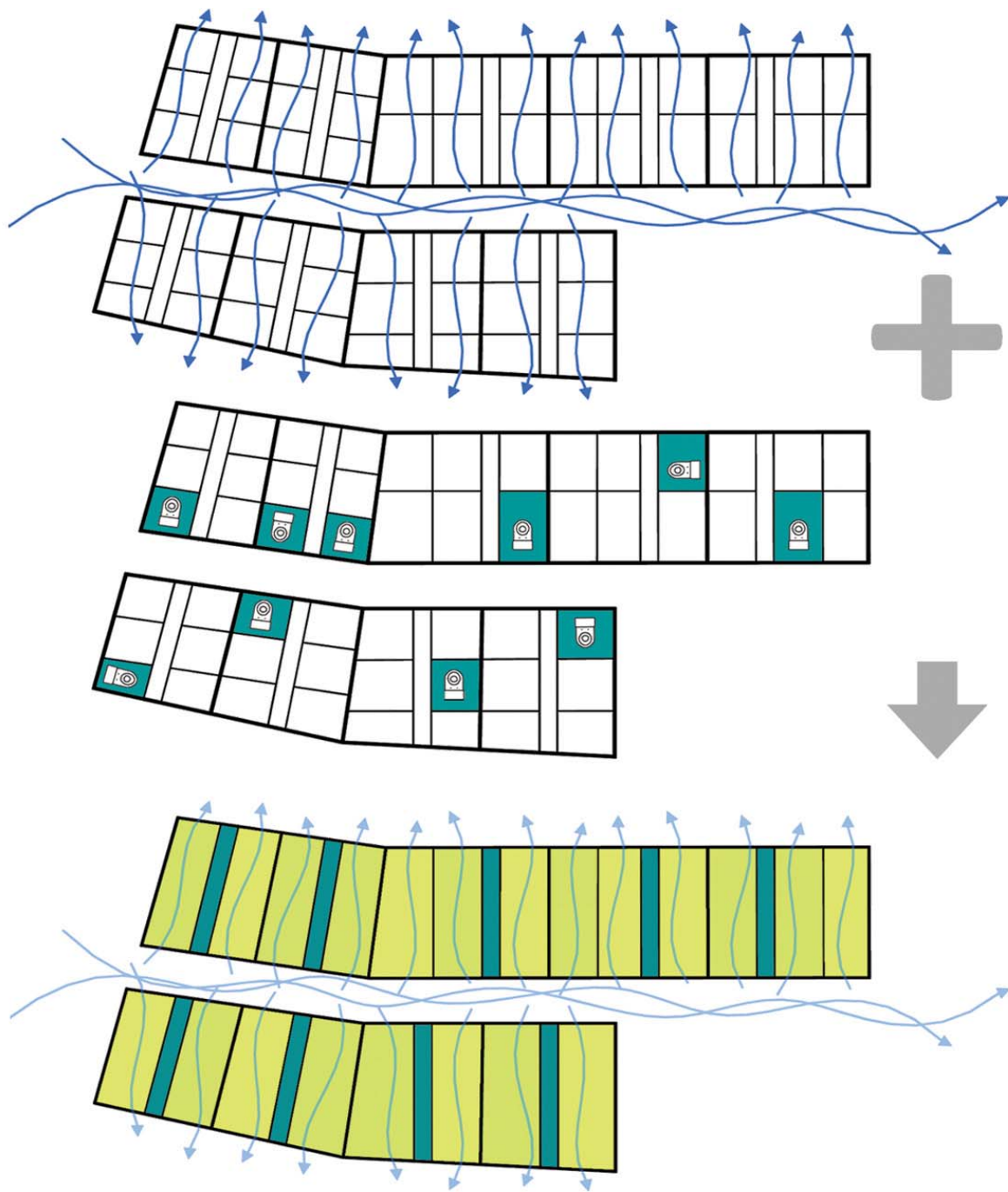
interior de cada unidad de vivienda.

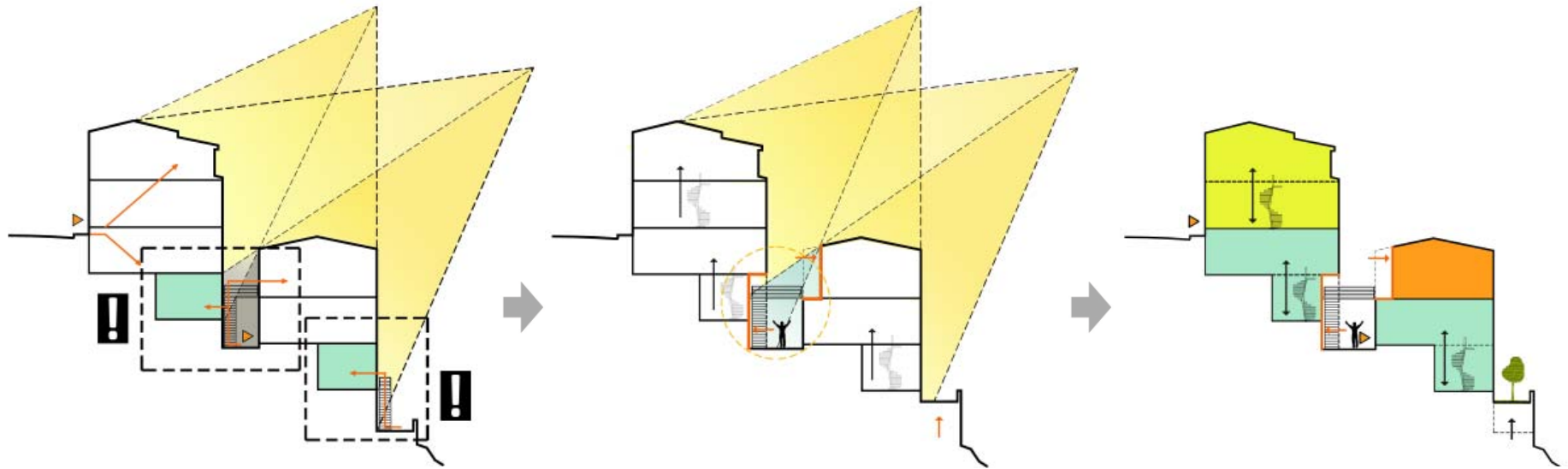
Considerando estos casos, se propone la generación de un núcleo de servicios que albergue las necesidades funcionales de la vivienda: baños, cocina, instalaciones y circulaciones.

Luego se propone utilizar la crujía de cuartos como módulo fundamental, pues es la superficie básica limitada entre los muros estructurantes del edificio, y que al extenderse de fachada a fachada, permite conservar la ventilación cruzada como valor vigente del inmueble.

El núcleo, al quedar en medio de dos crujías habitables, se desarrolla como un equipamiento compartido entre las viviendas que sean adyacentes a él.







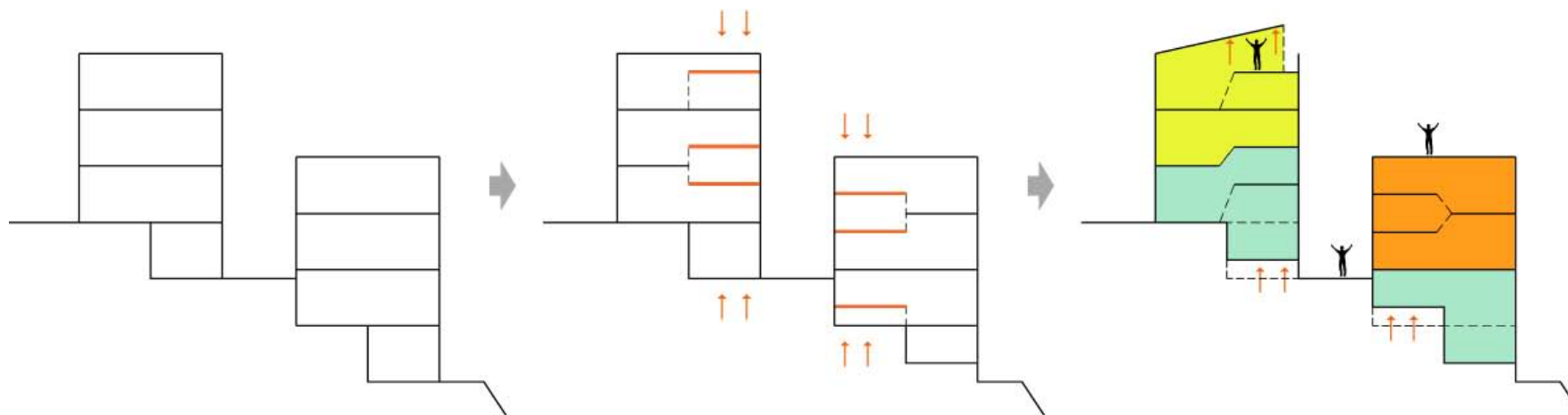
2 UNIDADES HABITACIONALES

2.0 UNIDADES HABITACIONALES EDIFICIO REHABILITADO

Además de la incorporación de un núcleo de servidumbre en la crujía que conformaba el pasillo estructurante de la antigua tipología del conjunto, La lógica de intervención en las unidades habitacionales proviene de otras dos consideraciones fundamentales. La primera busca revertir la incomunicación entre los departamentos del pasaje más inferior con el resto del conjunto. La segunda, busca resolver la falta de iluminación natural de las viviendas ubicadas en la parte baja del bloque de Av. Dinamarca.

Estas consideraciones se resuelven anulando dichos departamentos en ambos bloques, uniéndolos con los que están en su piso superior.

Lo anterior, sumado a la generación de un núcleo de servicios que “parte” por la mitad la unidad habitable original, resultará en la conformación de dúplex como nueva unidad básica tipológica. Finalmente, al quedar entre dos unidades distintas, el núcleo de servicios será compartido entre las viviendas adyacentes a él.



2.1 UNIDADES HABITACIONALES EDIFICIO AMPLIACION

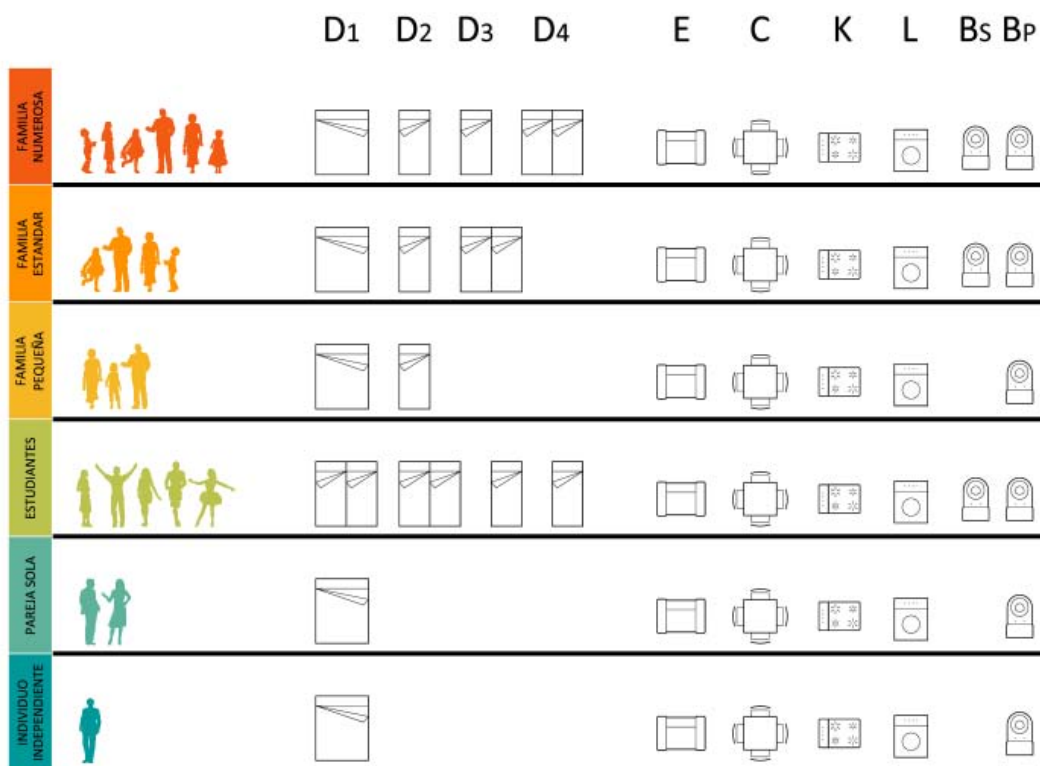
El planteamiento para las unidades habitables de los nuevos bloques que componen la ampliación del Colectivo Montgolfier, surge directamente de la nueva tipología generada en la rehabilitación del edificio antiguo. Esto sucede por la necesidad de mantener una “armonía” en el conjunto total, para evitar la generación de mundos independientes entre lo “nuevo” y lo “viejo”.

Se propone una unidad 3,5m de ancho de crujía, y un desarrollo de planta profundo, con 9m de largo abarcando de fachada a fachada, asegurando la ventilación cruzada de sus recintos, al igual que las viviendas de la rehabilitación. Las crujías resultantes se adosan a un núcleo de servicios, compartiendo su estructura con otras unidades.

Sin embargo, se establece una diferencia fundamental. Entre la disyuntiva de rentabilizar la ampliación, densificándola, o mantener las líneas y proporciones del edificio preexistente, se busca una opción que involucre ambas alternativas. Se mantienen las líneas estéticas hacia las fachadas urbanas, oriente y poniente (de 3,6m de altura) y se hace una subdivisión cada 2,3m de altura, en las fachadas interiores.

Esta operación da como resultado una asociación de plantas llamada “SPLIT LEVELS” o niveles desplazados. El beneficio de esta distribución radica en poder sacar más m² desde la configuración original del inmuebles preexistente, pero manteniendo su imagen y líneas en sus fachadas más importantes.

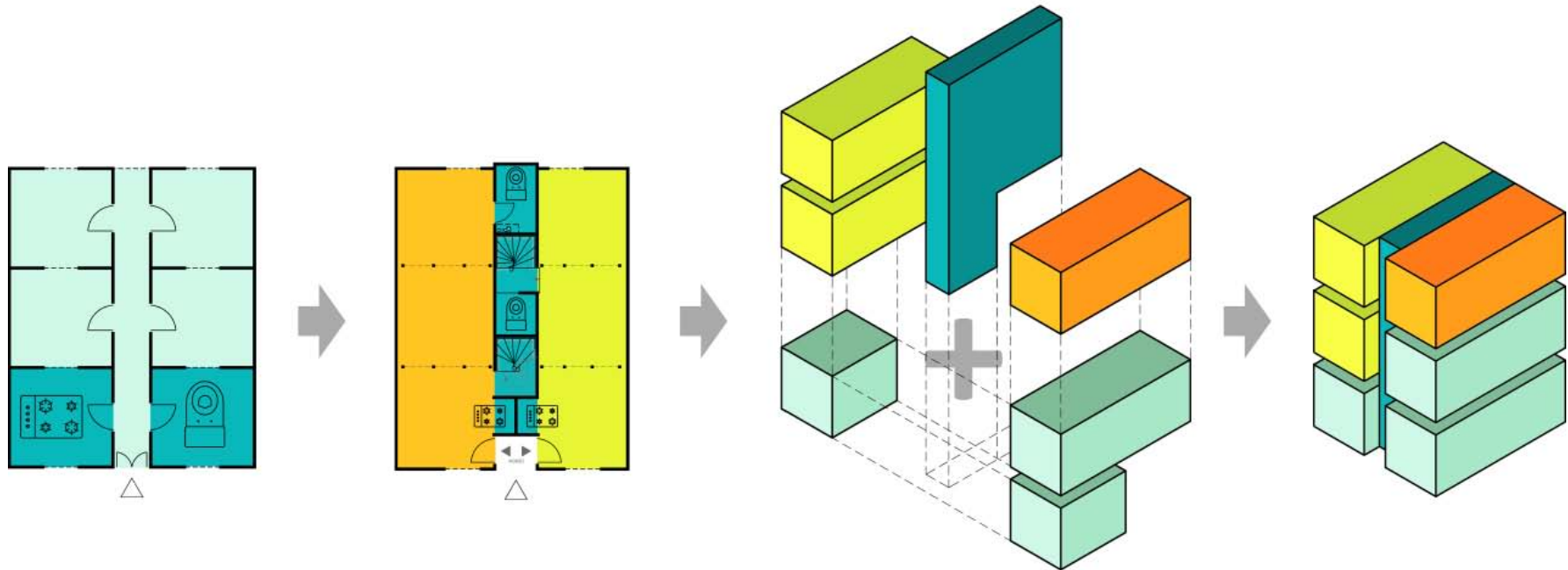
2.2 DEFINICION DE TIPOS DE UNIDADES HABITABLES SEGUN COMPOSICION DE HOGAR Y RECINTOS REQUERIDOS

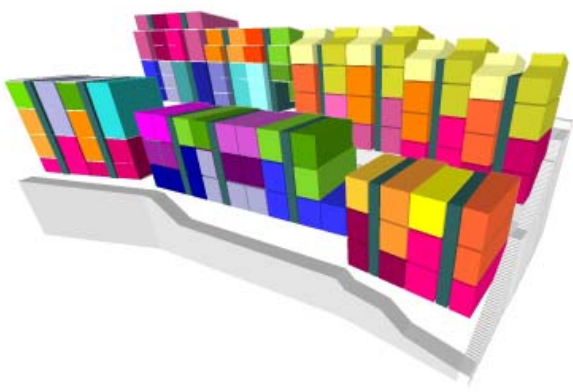
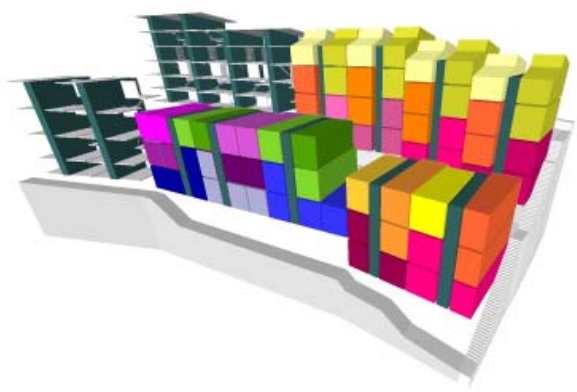
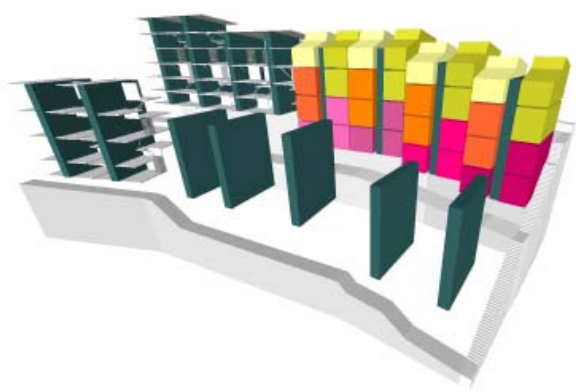
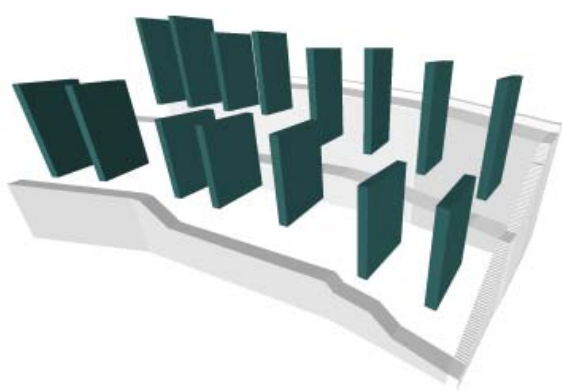
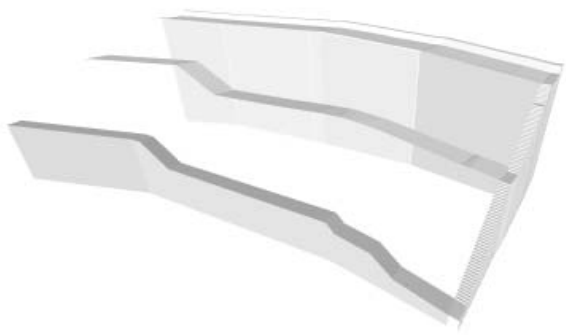


TIPO HOGAR	CANT. POR TIPO	N° PERSONAS	%
FAMILIA NUMEROSA	6	32	26
FAMILIA ESTANDAR	4	16	17
FAMILIA PEQUEÑA	2	6	9
ESTUDIANTES	4	20	17
PAREJA SOLA	1	2	4
INDIVIDUO INDEPENDIENTE	6	7	26
TOTALES	23	103	100

PORCENTAJE DERECHOS	RANGO SUPERFICIES
1,00 - 1,15	40 - 49 m ²
1,24 - 1,50	50 - 69 m ²
1,67 - 1,80	70 - 79 m ²
2,18 - 2,95	80 - 100 m ²
1415,53 - 1446,96	PORCENTAJES MAYORITARIOS SE REPARTIRAN EN RANGOS ANTERIORES

2.3 ORGANIZACION UNIDADES EN EL CONJUNTO





2.4 TIPOLOGIAS REHABILITACION

CANT POR
TIPOLOGÍA

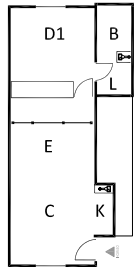
TIPOLOGÍA

SUPERFICIE m2

7

SIMPLEX A

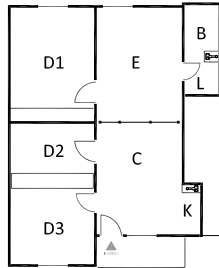
40,18



4

SIMPLEX B

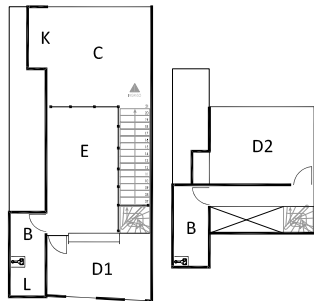
68,41



4

SIMPLEX ALTILLO

60,88

CANT POR
TIPOLOGÍA

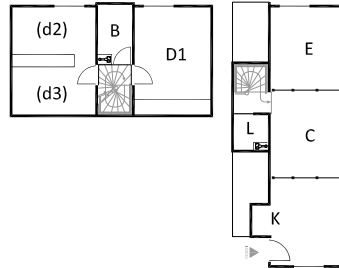
TIPOLOGÍA

SUPERFICIE m2

6

DUPLEX A

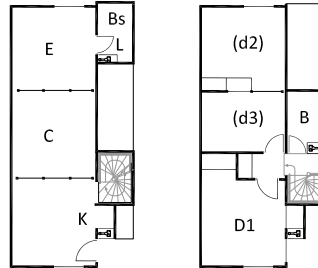
75,17



6

DUPLEX B

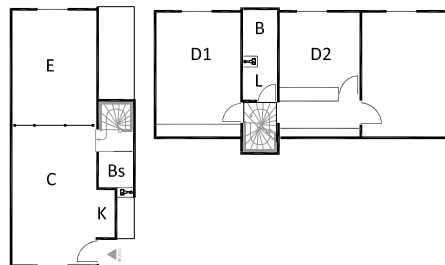
72,87



3

DUPLEX C

85,93

CANT POR
TIPOLOGÍA

TIPOLOGÍA

SUPERFICIE m2

4

DUPLEX ALTILLO

82,50



2.5 TIPOLOGIAS AMPLIACION

CANT POR TIPOLOGIA

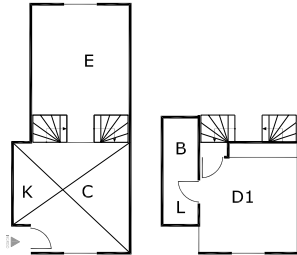
TIPOLOGIA

SUPERFICIE m2

2

splv SIMPLEX altillo

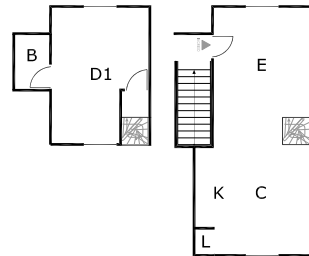
52,04



2

splv SIMPLEX altillo B

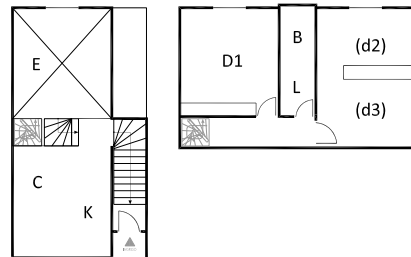
74,50



2

splv DUPLEX A

71,96



CANT POR TIPOLOGIA

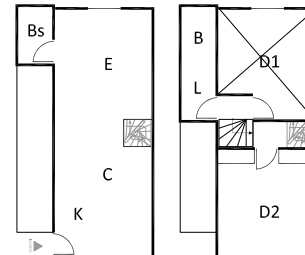
TIPOLOGIA

SUPERFICIE m2

2

splv DUPLEX B

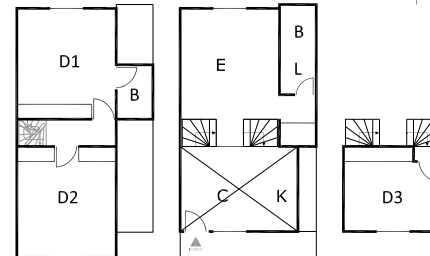
81,85



5

splv DUPLEX altillo

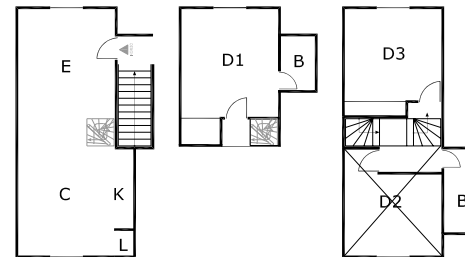
55,24



4

splv DUPLEX altillo B

88,79



CANT POR TIPOLOGIA

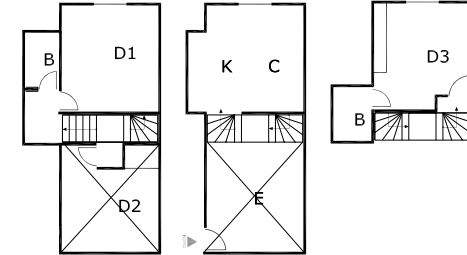
TIPOLOGIA

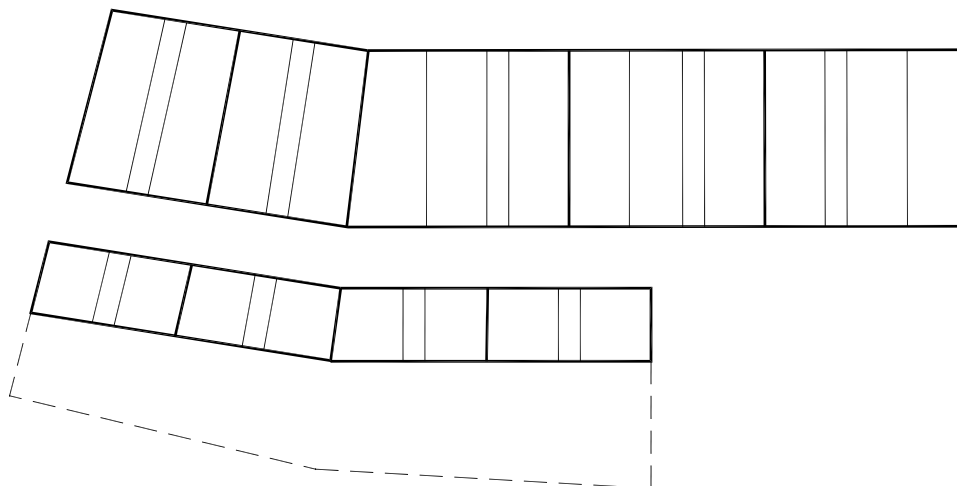
SUPERFICIE m2

7

splv DUPLEX altillo C

85,28





3 PROGRAMA ARQUITECTONICO DEL CONJUNTO

Una vez que se tiene conocimiento de los antecedentes del edificio, se propone un proyecto de arquitectura que busque **densificar** lo que actualmente es un conjunto habitacional de 27 viviendas, a la vez que se absorba esta sobrecarga de nuevos residentes con nuevos programas para el equipamiento comunitario que complemente la vida residencial y cotidiana.

3.0 AMPLIACION DEL CONJUNTO

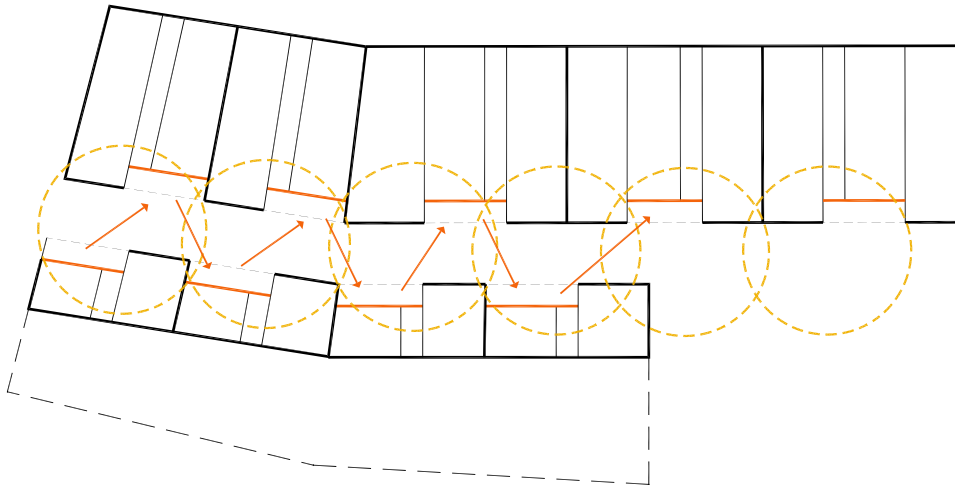
Se propone la **restitución de la volumetría original de conjunto**, con el fin de rescatar el valor de su antigua hegemonía urbana. Además con esta operación de diseño, se busca mantener la estética de un conjunto armónico que ya posee fuertes arraigos con los habitantes actuales. La ampliación finalmente considerará un número igual o mayor a las 27 viviendas existentes en el edificio antiguo y además construirá salas comunes, bodegas y una guardería como equipamiento comunitario.

3.1 REHABILITACION EDIFICIO ANTIGUO

La rehabilitación supondrá un mejoramiento de las condiciones generales del conjunto así como incorporaciones de elementos nuevos para permitir el correcto funcionamiento de las viviendas. En este sentido se propone la conformación de **núcleos de servidumbre verticales**, que transversen los pisos de los bloques, los cuales contendrán en su interior los servicios higiénicos, sus instalaciones y artefactos, cocina y circulaciones interiores de las viviendas.

3.2 MEJORAMIENTO PASAJE INTERIOR

La situación actual del pasaje interior del conjunto, de 3m de crujía, es la de un espacio longitudinal y profundo, de una estrechez angustiante en proporción a sus 70 metros originales. Poco iluminado y siempre húmedo, este lugar, siendo el corazón social del conjunto, tiene muy bajas cualidades de habitabilidad, aunque excelsas conformaciones espaciales al contener los sistemas de accesos elevados a las viviendas. Se propone lo siguiente:



3.2.1 APERTURAS Y SACADOS

La mínima holgura y poca iluminación del pasaje interior, requiere de intervenciones significativas para mejorar sus condiciones de iluminación natural y amplitud espacial. Se propone **retranquear segmentos la fachada continua hacia el interior**, “desnudando” su piel de revestimiento. Esta operación, hace efectiva las necesidades de apertura espacial del pasaje, generando una **consecución de espacios menores**, coloridos y vegetados, que albergarán el renovado sistema de **circulaciones elevadas**, liberando el mayor espacio posible y continuo. Además conformarán una nueva **sucesión de terrazas y balcones**, promoviendo la relación social y visual entre los residentes.

Por último, ese nuevo pasaje interior, se verá ampliado al ubicar en él, los **núcleos verticales de acceso a la terraza mirador**. Estos núcleos requerirán de espacios que se resolverán conectando el pasaje interior con las fachadas exteriores, **abriendo “ventanas” de iluminación natural**.

3.2.2 SISTEMA DE CIRCULACIONES Y ACCESOS ELEVADOS

Rescatando su conformación como un valor espacial, se propone la **renovación de las rampas, puentes y pasarelas** que permitan la circulación hacia los niveles altos del conjunto. Se plantea usar elementos ligeros, de acero, con peldaños y descansos semipermeables, todo con el fin de no interponerse a la insuficiente luz natural que recibe este espacio. Finalmente, esta renovación, ubicará las escaleras hacia el interior de los espacios retranqueados, **permitiendo holgar el pasaje interior y no obstaculizarlo**.

3.3 TERRAZA MIRADOR Y JARDINES INFERIORES

La inexistencia de lugar amplio y plano en el inmueble original (sólo el pasaje interior era el terreno libre), el estado ruinoso del sitio eriazo producto de los incendios, sumados a la existencia de un amplio número de niños viviendo en el conjunto, genera el requerimiento de algún lugar de esparcimiento en la propuesta

de rehabilitación y ampliación.

3.3.1 TERRAZA MIRADOR

Dadas las condiciones visuales panorámicas del conjunto y el desfase en sus niveles debido a su adecuación topográfica, se propone la cubierta de los bloques ubicados más abajo en el cerro, como el “patio” del conjunto, construyendo una **terrazza pública y abierta a los residentes, que contará con una vista privilegiada hacia el plan de la ciudad**. Además contará con la protección visual de los residentes de los pisos superiores del bloque de avenida Dinamarca, pues su fachada mira hacia la terraza.

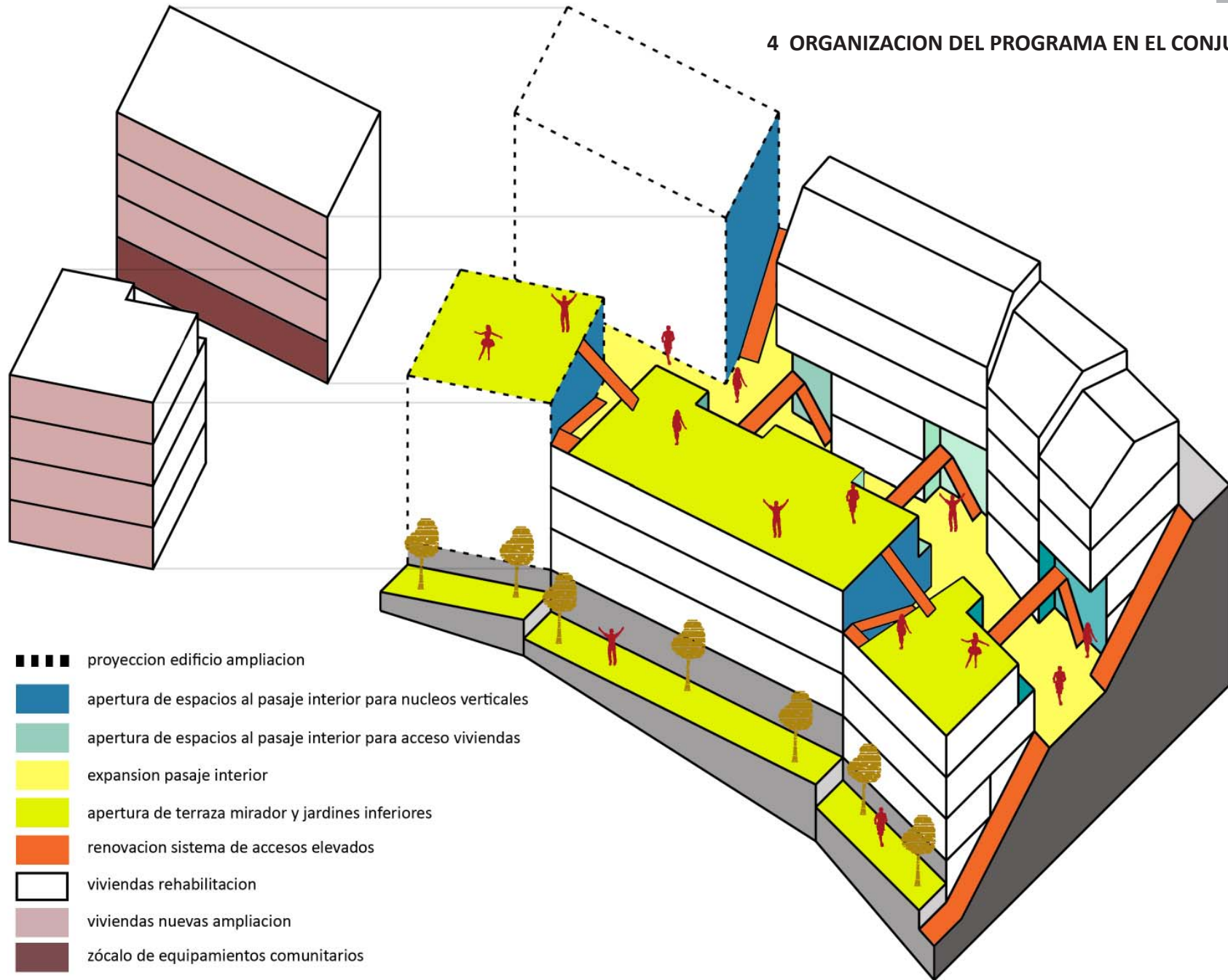
3.3.2 ACCESOS A TERRAZA MIRADOR

Se proponen **2 accesos (núcleos verticales) a la terraza**, ubicados simétricos y equidistantes al centro geométrico del conjunto. Estos sistemas de acceso **conformarán pequeñas plazoletas comunitarias**, a nivel del pasaje interior, conteniendo el sistema de escaleras. Esta operación será otra de las formas de permitir la apertura espacial del pasaje del conjunto.

3.3.3 JARDINES INFERIORES

Actualmente, los departamentos de la zona más inferior del conjunto, correspondiente a los primeros niveles del volumen hacia Av. Ecuador, ubicados en su fachada oriente, se encuentra completamente exenta al ajetreo cotidiano del resto del edificio, suprimiendo las posibles relaciones que podrían compartir con el resto de los residentes. Esto ha significado un deterioro social de esta zona, indistinta del arraigo que vive el resto del conjunto. Se propone entonces **cerrar el acceso a este pasaje y construir un sistema de jardines aterrizados** para uso y goce de las unidades de viviendas que tengan apertura hacia este lugar.

4 ORGANIZACION DEL PROGRAMA EN EL CONJUNTO



5 IMAGENES OBJETIVO





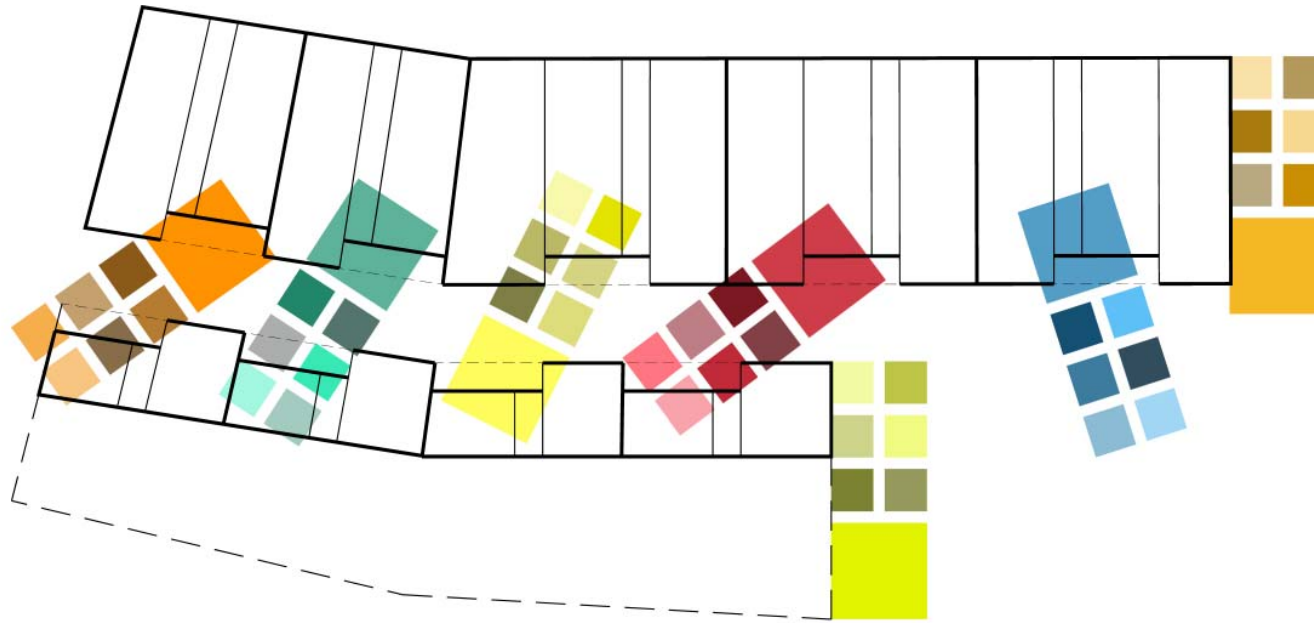


6 USO COLOR EN EL CONJUNTO

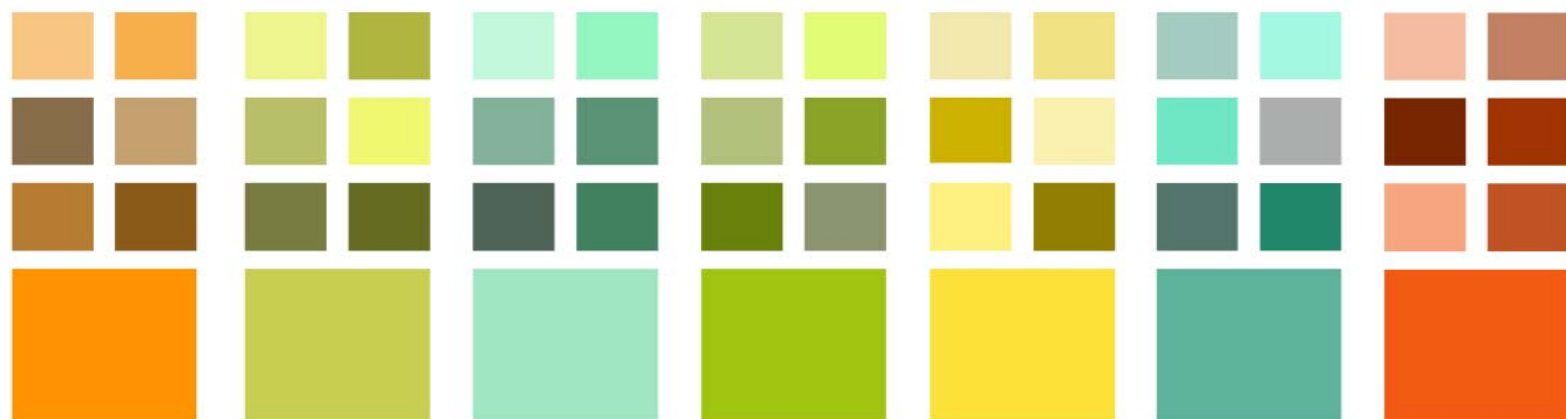
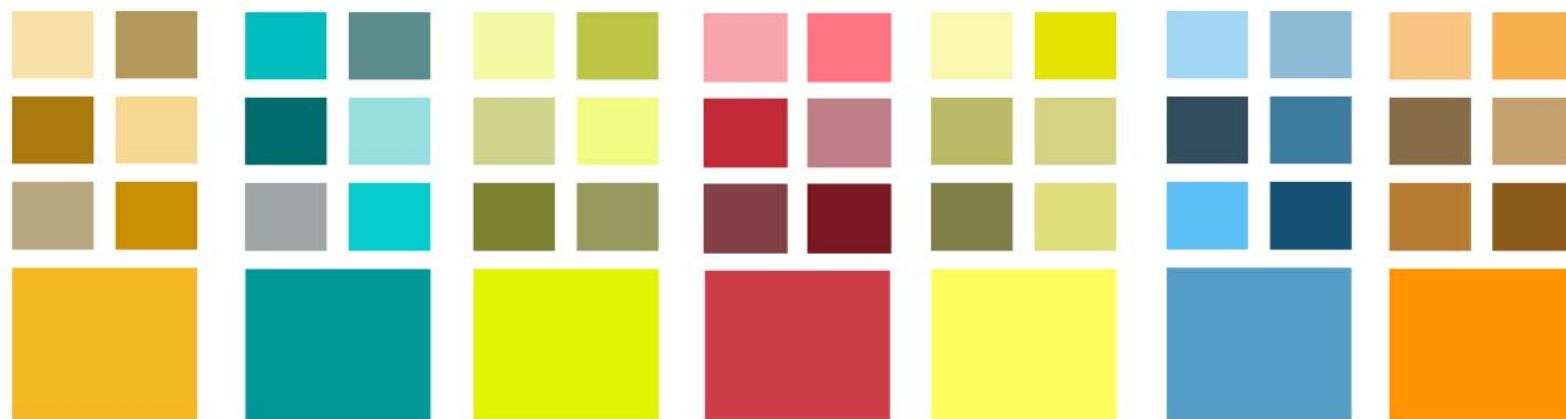
Los colores que se muestran en el esquema, están seleccionados y ordenados de acuerdo a diversas características que influyen en sus armonías, tales como proporción, equilibrio, valor de luminosidad e intensidad, estableciendo un arreglo agradable y armónico de colores, tanto en su mezcla como en su función de iluminar y holgar la secuencia de espacios (retranqueos) que componen el recorrido del pasaje interior.

Los colores y valores utilizados tienden a la calidez, promoviendo mayores sensaciones síquicas y aperturas espaciales, aunque sin dejar al margen matices más fríos, que por su contraste demarcan y definen las armonías del conjunto en el campo visual.

Este compendio de colores no sólo pretende captar la atención, sino además, estimular la imaginación al establecer un juego estético entre el espacio y la luz, desarrollando el sentido de la belleza en lo cromático, haciendo más interesantes los lugares del habitar.



6.1 CARTA DE COLORES A APLICAR EN EL PROYECTO



VIII.

MODELO DE GESTION

VIII. MODELO DE GESTION

1 GESTION ECONOMICA

El colectivo Hermanos Montgolfier, dadas sus características tipológicas, arquitectónicas y espaciales, además de su vigencia en el panorama de la vivienda colectiva actual de Valparaíso, merece ser rescatado. Sin embargo, su estado de conservación regular, y la pérdida de la mitad de su total por los incendios, hacen que sea necesario para su rehabilitación, una propuesta de gestión que busque densificar el conjunto. Atendiendo primero que todo a sus propietarios actuales y luego abrir las puertas del conjunto a nuevos usuarios de la ciudad provenientes de las nóminas del SERVIU.

1.1 ACTORES DE LA GESTION

Dada la compleja situación legal actual del Colectivo Hermanos Montgolfier, con 20 propietarios dueños de porcentajes de derechos sobre el total del conjunto, y su condición económica general de clase media y media baja, se propone una gestión mixta pública – privada.

La idea es que los propietarios sean los gestores de su propia ascensión social, actuando el papel de “inversor privado” de este proyecto inmobiliario.

Es el conjunto unido de propietarios originales quienes permitirán la realización de este proyecto, por tanto deben coordinarse y llegar a acuerdos que favorezcan la consecución del proyecto.

Para rehabilitar este inmueble, el diseño de la propuesta de gestión debe conseguir que los propietarios originales no carguen con los costos de la intervención, ya que no ofrece conveniencia emprender una obra que implique presupuestos que no

se poseen, teniendo ya un hogar relativamente digno donde vivir. Para esto, se hace necesario densificar el inmueble, con el fin de percibir mayores ganancias por conceptos de comercialización a terceros de las viviendas en el mercado, que cubran en parte o en totalidad el costo de construcción para los propietarios originales.

En relación a la situación legal actual del inmueble, se propone que la densificación sea de mínimo 45 viviendas (correspondientes a la cantidad de unidades del inmueble en su estado original), con el fin de repartir los porcentajes de derechos en su equivalencia con unidades de departamentos, siendo más fácil y justa su repartición. Si el proyecto de arquitectura logra más unidades, estas se pondrán en arriendo para mantener fondos constante sal conjunto.

El financiamiento se propone de la siguiente manera:

Para estos propietarios originales, se propone un financiamiento con subsidios estatales de acuerdo a los distintos sectores económicos al que pertenezcan, composición familiar de su hogar y rangos de porcentajes de derechos (entre 40 y 90 M2).

En muchos casos, los porcentajes de derechos permitirían obtener más de una vivienda o más metros cuadrados de los asignados. Se propone entonces que los porcentajes restantes de la asignación, entren como “acciones” a un fondo común, generando un sistema de Copropiedad Inmobiliaria.

Este fondo común de activos porcentuales, poseerán el resto de las viviendas, ofreciendo una parte de ellas a las nóminas SERVIU para albergar a los nuevos ocupantes necesarios para densificar el conjunto. El resto sobrante de viviendas, se mantendrán en posesión de la comunidad de propietarios originales, las cuales se podrán en arriendo, y sus ganancias permitirán mantener ingresos permanentes al

conjunto, destinados a su mantención.

Es necesario entender que esta operación se propone así, ya que independiente a los porcentajes menores o mayoritarios que posea un residente original, el estado entregará sólo un subsidio por familia. Por lo que los porcentajes mayores a la equivalencia con una unidad habitacional proyectada, sólo podrán acceder a un título de dominio para ser beneficiarios de algún aporte estatal.

La otra parte de la gestión corresponderá a la asignación de viviendas y beneficios estatales a los nuevos residentes para que puedan adquirir una vivienda en el conjunto de acuerdo a su composición familiar y segmento de atención económica.

Un proyecto de rehabilitación y ampliación de un conjunto de Conservación Histórica es probablemente mucho más caro de lo que las ayudas estatales pueden costear. Considerando los referentes existentes de rehabilitaciones para sectores vulnerables en la ciudad (Población Obrera de la Unión), se podría establecer lazos de ayuda de terceros, como el caso de la Junta de Andalucía, que para la intervención en la POU, donó una inversión de 104 UF por familia. Esta ayuda se produce a raíz del interés que esta junta tiene en la rehabilitación de conjuntos patrimoniales para sectores más vulnerables, con la visión de que estas intervenciones supondrán un regeneramiento en la estructura urbana y social de las ciudades chilenas.

1.2 ETAPAS DE GESTION

Las distintas instancias para establecer la gestión de este proyecto serán las siguientes:

1/ Conformación de un Comité de propietarios originales, con el que podrán establecer postulaciones a beneficios colectivos, y además facilitará la toma de

decisiones. Además mantendrá la administración del conjunto rehabilitado y los ingresos por arriendos.

2/ Como no se pueden solicitar ayudas económicas al estado siendo propietarios de una vivienda, pero sí de un sitio, se necesitará solicitar un Certificado de Inhabitabilidad del Edificio, lo que se traducirá en la tenencia de un terreno en teoría, baldío. Con esta moción, los propietarios originales poseerán sus porcentajes sobre el terreno, no sobre el conjunto, facilitando la generación de un proyecto de arquitectura donde la rehabilitación y la ampliación serán consideradas como una "Obra Nueva"

3/ Se desarrolla un proyecto de arquitectura que incluye la rehabilitación del colectivo y su ampliación, todo en un conjunto armónico acorde con los valores socio espaciales y arquitectónicos propios del inmueble. Se propone la construcción de 58 unidades de viviendas de diversas tipologías, acordes a la variada composición familiar de los habitantes actuales del inmueble.

4/ Se reparten las unidades de vivienda de la siguiente manera: 20 unidades para los 20 propietarios originales actuales, 25 viviendas para nuevos residentes y las restantes 13 para mantenerlas en arriendo, administradas por el comité de la comunidad.

5/ Postulación colectiva de los propietarios originales a los sistemas de ayuda estatal en relación al proyecto de arquitectura propuesto.

6/ Una vez asignados los beneficios a los propietarios originales, se abrirán asignaciones individuales a los futuros habitantes del conjunto. Las asignaciones tanto para los nuevos como para los antiguos residentes podrán efectuarse en cualquiera de los departamentos construidos o rehabilitados.

7/ Al tener 45 viviendas asignadas con subsidios (con todos los ingresos indirectos) y teniendo asegurada su paga, se piden préstamos bancarios para completar los costos de construcción. Estos préstamos serán pagados con las utilidades de la comercialización de las 25 unidades para los nuevos propietarios y con los arriendos en un periodo máximo de 10 años.

8/ El proyecto se construye en dos etapas. La primera será la Ampliación, que erigirá dos bloques completamente nuevos. La segunda etapa será la rehabilitación. Esto requerirá que los habitantes actuales deban abandonar su inmueble para que pueda ser intervenido. La conveniencia indica que estos ocupantes podrán hacer uso del edificio nuevo para habitarlo mientras dure la construcción final del conjunto.

9/ Se entrega la obra terminada, se habita según las asignaciones y se ponen a disposición las 13 viviendas estantes para que sean arrendadas por los vecinos de la ciudad.

COMPOSICION HOGARES COLECTIVO MONTGOLFIER			
TIPO HOGAR	CANT. POR TIPO	N° PERSONAS	%
FAMILIA NUMEROSA	6	32	26
FAMILIA ESTANDAR	4	16	17
FAMILIA PEQUEÑA	2	6	9
ESTUDIANTES	4	20	17
PAREJA SOLA	1	2	4
INDIVIDUO INDEPENDIENTE	6	7	26
TOTALES	23	103	100

RANGOS EQUIVALENCIAS PARA DETERMINAR SUPERFICIES REHABILITACION	
PORCENTAJE DERECHOS	RANGO SUPERFICIES
1,00 - 1,15	40 - 49 m ²
1,24 - 1,50	50 - 69 m ²
1,67 - 1,80	70 - 79 m ²
2,18 - 2,95	80 - 100 m ²
1415,53 - 1446,96	PORCENTAJES MAYORITARIOS SE REPARTIRAN EN RANGOS ANTERIORES

2 TIPOS DE VIVIENDAS Y OPCIONES DE ADQUISICION

OPCIONES ADQUISICION TIPOLOGIA							TIPO HOGAR					SEG. ECONOMICO					
SEGÚN TIPO HOGAR Y SEGMENTO ATENCION SOCIOECONOMICO							FAMILIA NUMEROSA	FAMILIA ESTANDAR	FAMILIA PEQUEÑA	ESTUDIANTES	PAREJA SOLA	INDIVIDUO INDEPENDIENTE	VULNERABLE CONSTRUCCION	VULNERABLE ADQUISICION	EMERGENTE	MEDIO	
Nº	CANT. TIPO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE Y RANGO	RECINTOS													
				COMUN	SERVICIO	DORMITORIOS											
PROYECTO REHABILITACION	1	7	rehab SIMPLEX A	40,18	KC - E	L - Bp	D1										
	2	4	rehab SIMPLEX B	68,41	K - C - E	L - Bp	D1 - D2 - D3										
	3	4	rehab SIMPLEX Altillo	60,88	KC - E	Bs - L - Bp	D1 - D2										
	4	6	rehab DUPLEX A	75,17	K - C - E	L - Bp	D1 - (d2 - d3)										
	5	6	rehab DUPLEX B	72,87	K - C - E	L - Bp	D1 - D2 - D3										
	6	3	rehab DUPLEX C	85,93	K - C - E	Bs - L - Bp	D1 - D2 - (d3 - d4)										
	7	4	rehab DUPLEX Altillo	82,50	KC - E	Bs - L - Bp	D1 - D2 - D3 - D4										
TOTAL	34																
PROYECTO AMPLIACION	8	2	splv SIMPLEX Altillo	52,04	KC - E	L - Bp	D1										
	9	2	splv DUPLEX A	74,50	KC - E	L - Bp	D1 - (d2 - d3)										
	10	2	splv DUPLEX B	71,96	KC - E	Bs - L - Bp	D1 - D2 - D3										
	11	2	splv DUPLEX Altillo	81,85	KC - E	Bp - L - Bp	D1 - D2 - D3										
	12	5	splv SIMPLEX Altillo B	55,24	KC - E	L - Bp	D1										
	13	4	splv DUPLEX Altillo B	88,79	KC - E	Bp - L - Bp	D1 - D2 - D3										
	14	7	splv DUPLEX Altillo C	85,28	KC - E	Bp - L - Bp	D1 - D2 - D3										
TOTAL	24																
	TOTAL		SUPERFICIE PROMEDIO CONJTO	71,11				OPCIONES POR TIPO				23	38	44			
	58						PROMEDIO SUP. OPCIONES				63,57	72,93	77,10				

3 EVALUACION ECONOMICA

Este es un proyecto que sería emprendido por los mismos pobladores, como el caso de la población obrera de la unión. Por lo que, antes que rentabilizar, hay que asegurar la conservación del edificio y sus valores socioculturales. La propuesta requiere lograr una rehabilitación efectiva y que permita ofrecer habitación económica nuevos residentes de la ciudad. En este sentido, se busca que el costo del proyecto no supere en ningún caso a la inversión. En el caso de que existan utilidades, éstas serán destinadas (en conjunto con los primeros años de ingresos de los arriendos), a pagar las deudas que hayan contraído los propietarios originales al pedir créditos bancarios e hipotecarios.

La ganancia económica para el conjunto será a través de los arriendos, que una vez que costeen su propia construcción en un plazo de diez años, permitirán tener un ingreso fijo extendido en el tiempo para la mantención del inmueble.

La utilidad de la comercialización del proyecto, servirá para sumarse a los subsidios y pagar el costo de construcción del proyecto. Si hay alguna utilidad extra de esta última operación, servirá para aminorar el plazo de recuperación de la inversión por medio de los arriendos, de diez a 6 años por ejemplo.

DATOS VALORES		
UF / m2	ITEM	
1		\$ 21.828,00
	equivale	\$ 196.452,00
9	COSTO DIRECTO CONSTRUCCION VIVIENDA	
1,05	COMPRA TERRENO	

COMERCIALIZACION VIVIENDA		
ITEM	CALCULO	UF / m2
COSTO DIRECTO_CD		9
GASTOS GENERALES_GG	15%(CD)	1,35
UTILIDADES_U	20%(CD) + GG	3,15
VALOR VENTA	CD+GG+U	13,5
SEGMENTO	PROM. m2	UF / m2
EMERGENTE	72,93	15
	VALOR CONSTR.	656,37
	VALOR VENTA	984,555
MEDIO	77,10	15
	VALOR CONSTR.	693,9
	VALOR VENTA	1040,85

Las tablas que se presentan a continuación, son los cálculos de la comercialización en el mercado de la vivienda entendida como un bien de consumo. Elaboracion propia.

COMERCIALIZACION SUELO		
ITEM	CALCULO	UF / m2
COSTO DIRECTO_CD		1,05
HABILITACION_HB	15%(CD)	0,1575
UTILIDADES_U	20%(CD) + HB	0,3675
VALOR VENTA	CD+HB+U	1,575

COMERCIALIZACION ARRIENDO				
N° UNIDADES	ARRIENDO PROMEDIO UF	PROYECCION ANUAL UNITARIO UF	PROYECCION 10 AÑOS TOTAL UF	PROYECCION 10 AÑOS UF
13	6	72	936	9360

CALCULO EGRESOS PROYECTO						
	N°	CANT TIPO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE m2	COSTO DIRECTO CONSTRUCCION	m2 TOTAL TIPOLOGIA
PROYECTO REHABILITACION	1	7	rehab SIMPLEX A	40,18	361,62	281,26
	2	4	rehab SIMPLEX B	68,41	615,69	273,64
	3	4	rehab SIMPLEX Altillo	60,88	547,92	243,52
	4	6	rehab DUPLEX A	75,17	676,53	451,02
	5	6	rehab DUPLEX B	72,87	655,83	437,22
	6	3	rehab DUPLEX C	85,93	773,37	257,79
	7	4	rehab DUPLEX Altillo	82,50	742,50	330,00
PROYECTO AMPLIACION	8	2	splv SIMPLEX Altillo	52,04	468,36	104,08
	9	2	splv DUPLEX A	74,50	670,50	149,00
	10	2	splv DUPLEX B	71,96	647,64	143,92
	11	2	splv DUPLEX Altillo	81,85	736,65	163,70
	12	5	splv SIMPLEX Altillo B	55,24	497,16	276,20
	13	4	splv DUPLEX Altillo B	88,79	799,11	355,16
	14	7	splv DUPLEX Altillo C	85,28	767,52	596,96
TOTAL		58	PROMEDIO	71,11	640,03	4063,47
TOTAL VIVIENDA				UF	36571,23	
SUELO	AMORTIZACION USO TERRENO AMPLIACION				UF 1,05 m2	686,88
					721,22	
EQUIPAMIENTO	SERVICIOS COMUNITARIOS				3150	350,0
	HABILITACION TERRAZA MIRADOR				5013,9	557,10
	TOTAL				8163,9	907,10
TOTAL PROYECTO				UF	45456,35	

INGRESOS APORTE DS 1		VULNERABLE 30%	CONSTRUCCION ADQUISICION	SEGMENTO EMERGENTE 20%				SEGMENTO MEDIO 28%				
DESTINO APORTE	FUENTE FINANCIAMIENTO	MONTO INGRESO	CANT. FAMILIAS	MONTO TOTAL	MONTO INGRESO	VALOR VIVIENDA	CANT. FAMILIAS	MONTO TOTAL	MONTO INGRESO	VALOR VIVIENDA	CANT. FAMILIAS	MONTO TOTAL
CONSTRUCCION RESIDENTES ORIGINALES (20 FAMILIAS)	SUBSIDIO HABITACIONAL	640	8	5120	471,815	656,37	6	2830,89	453,05	693,90	7	3171,35
	APORTES ADICIONALES (SOCIEDAD FILANTROPA)	100		800	100			600	100			700
	INTEGRACION SOCIAL	100			600	100			700
	SUBTOTAL			5920				4030,89				
TOTAL		14522,24										
ADQUISICION RESIDENTES NO IDENTIFICADOS (25 FAMILIAS)	SUBSIDIO HABITACIONAL	670	9	6030	307,7225	984,555	6	1846,335	279,575	1040,85	9	2516,175
	APORTES ADICIONALES (SOCIEDAD FILANTROPA)	100		900	100			600	100			900
	INTEGRACION SOCIAL	100			600	100			900
	SUBTOTAL			6930				3046,335				
TOTAL		14292,51										

TOTAL APORTES DS1 UF	28814,75
-----------------------------	-----------------

EVALUACION ECONOMICA									
PROGRAMA DESTINO	SECTOR ECONOMICO	CANT. UNIDADES	SUPERFICIE TOTAL m2	COSTO DIRECTO UF/m2	COSTO CONSTR. UF	INVERSION DS1	VALOR VENTA UF/m2 (o mes)	COMERCIALIZACION UNIDADES UF	SALDOS A FAVOR UF
CONSTRUCCION PROPIETARIOS	VULNERABLE EMERGENTE MEDIO	20	1422,29	9	12800,57	14522,24	9	0,00	1721,67
ADQUISICION NUEVOS RESIDENTES	VULNERABLE EMERGENTE MEDIO	10	711,14	9	6400,29	6930,00	9	0,00	529,71
ARRIENDO	...	13	924,49	9	8320,37	...	6	9360,00	1039,63
EQUIPAMIENTO	...	1	907,10	9	8163,90	...	9	8163,90	0,00
SUELO	...	1	686,88	1,05	721,22	...	1,575	1081,84	360,61

UTILIDAD UF	8451,84
--------------------	----------------

BIBLIOGRAFIA

“BOLONIA: POLÍTICA Y METODOLOGÍA DE RESTAURACIÓN DE RESTAURACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS”. Cervellati, Pier Luigi & Scannavini, Roberto. Editorial Gustavo Gili, 1976.

“CARTOGRAFÍA HISTÓRICA DE VALPARAÍSO”. Vásquez, Nelson; Iglesias, Ricardo; Molina, Mauricio. Ediciones Universitarias de Valparaíso de la Universidad Católica de Valparaíso 1999.

“CIEN AÑOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA EN CHILE”. Castillo, María José; Hidalgo, Rodrigo. Ediciones UNAB2007.

“COLECTIVO MONTGOLFIER, CERRO PANTEÓN, VALPARAÍSO”. Phillips Rodríguez, Pablo. Informe de práctica profesional, facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. 2009.

“EDIFICACIÓN EN ALTURA EN MADERA. PASADO Y FUTURO”. Barros, Rodrigo; Gutiérrez, Andrés. Seminario de Investigación, facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. 1994.

“HABITAR COLECTIVO EN VALPARAÍSO”. Montenegro Ramírez, Paloma. Memoria de Título Arquitectura, facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile 2010.

Instituto de Urbanismo de Valparaíso, Boletín Especial, 1938.

“INVI: Revista del Instituto de la Vivienda” N°51 (2004), Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad de Chile.

“LOS CONVETILLOS DE VALPARAISO 1880-1920: Fisonomía y Percepción de una Vivienda Popular Urbana”, Urbina, María Ximena. Ediciones Universitarias de Valparaíso de la Universidad Católica de Valparaíso, 2002.

“NUEVA VIVIENDA URBANA”. French, Hilary. Editorial Gustavo Gili, 2006.

“PROPUESTA DE AJUSTES A LA POLITICA HABITACIONAL”. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Enero 2011.

“REHABILITACIÓN CON VIVIENDA SOCIAL EN RECOLETA”, Ruiz-Tagle V, Javier. Memoria de Título. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. 2005.

“Revista CA: Ciudad y Arquitectura” N°142 (2009), Colegio de Arquitectos de Chile A.G.

“VIVIENDA COLECTIVA INTEGRADA”. Urrutia M, Juan Pablo. Memoria de Título Arquitectura, facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. 2009.

PROFESIONALES CONSULTADOS

ANDRES WEIL

Arquitecto U. de Chile. Académico depto. Diseño, FAU.

CECILIA JIMENEZ

Arquitecto U. de Valparaíso. DOM I. Municipalidad Valparaíso.

FERNANDO DOWLING

Arquitecto U. de Chile. Académico depto. Diseño, FAU.

GABRIELA MUÑOZ

Arquitecto U. de Chile. Académico depto. Construcción, FAU.

JORGE LARENAS

Sociólogo U. de Chile. Académico INVI, FAU.

JUAN PABLO URRUTIA

Arquitecto U. de Chile. Académico depto. Construcción, FAU.

LUZ ALICIA CARDENAS

Arquitecto U. de Chile. Académico depto. Urbanismo, FAU.

MARCELA ARTIGAS

Arquitecto U. de Valparaíso. MFA Arquitectos Consultores Patrimoniales.

MARIA GRACIELA TERREROS

Arquitecto U. de Chile. SERVIU Región Metropolitana.

MARIA JOSE CASTILLO

Arquitecto PUC.

MARIO FERRADA

Arquitecto U. de Valparaíso. Académico depto. Historia y Teoría, FAU. MFA Arquitectos Consultores Patrimoniales.

MARIO TORRES

Arquitecto U. de Chile. Académico INVI, FAU.

RICARDO TAPIA

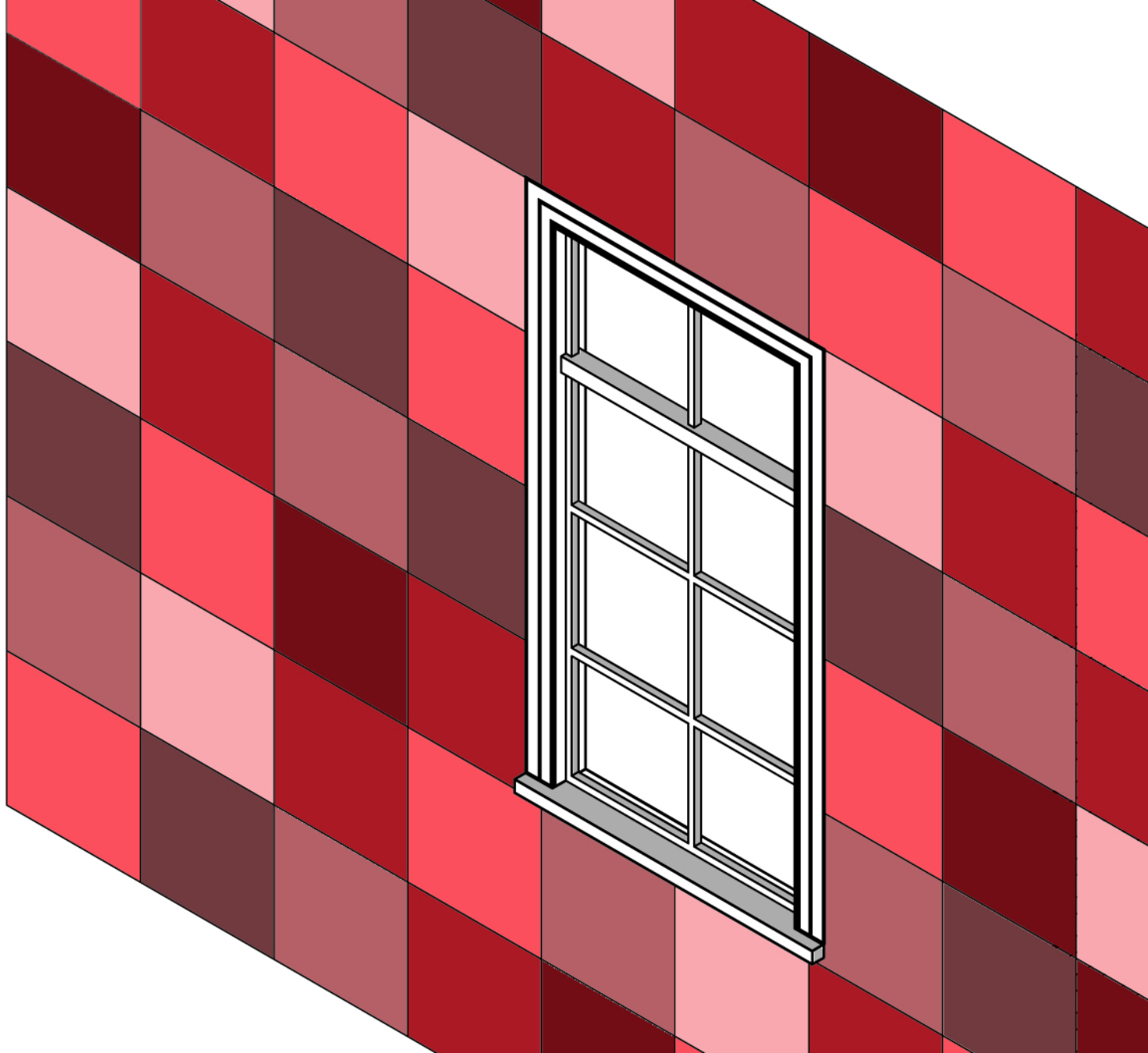
Arquitecto U. de Chile. Académico INVI, FAU.

RODRIGO TORO

Arquitecto U. de Chile. Académico depto. Diseño, FAU.

AGRADACIMIENTOS

a Pilar, Jose, Sofi, Camis. Taller SOPAPI y Falso Hogar. A mi familia por la preocupación Constante.



UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
ESCUELA DE PREGRADO

SEMESTRE OTOÑO 2011