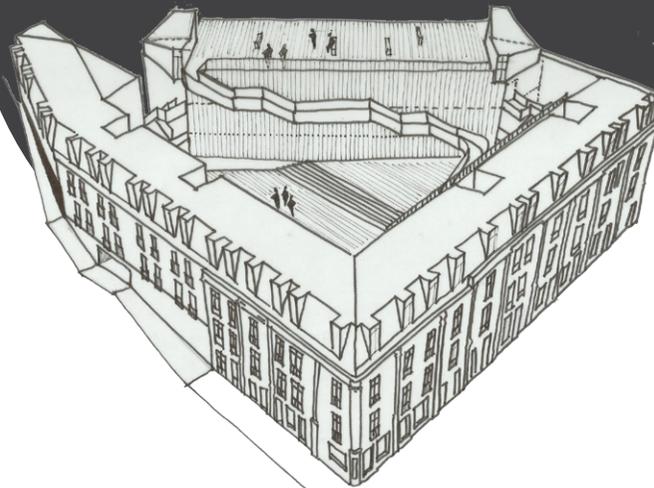


MEMORIA DE TÍTULO  
**RESIDENCIA UNIVERSITARIA  
COLECTIVO VALLEJOS**

---



ALUMNA BEATRIZ COEFFÉ  
TÍTULO PERÍODO 2013-2014  
PROF.GUÍA ALBERT TIDY



***¿Es entonces el arquitecto al traductor, como la rehabilitación a la traducción?  
El traductor sólo puede transmitir algo haciendo a su vez literatura, esto quiere decir  
que, la traducción brota del original, pero no tanto de su vida sino de su supervivencia,  
pues la traducción es inevitablemente posterior al original. La supervivencia significa  
la evolución y la renovación por la que pasan las cosas vivas (Benjamín, 1923).***

***La analogía es bastante lógica, la rehabilitación no debe ser una copia, pero si debe  
considerar los valores de la obra original y transmitirlos.***

***Profesor Guía: Albert Tidy***  
***Profesores Consultados: Claudia Torres,***  
***Antonio Sahady, Luis Goldsack, Alberto Texido.***

ÍNDICE



## A | INTRODUCCIÓN

- 0.1 / Motivaciones personales
- 0.2 / Objetivos
- 0.3 / Presentación Tema

## B | PROBLEMÁTICA

### 1 / Valparaíso

- 1.1 Del esplendor al olvido
- 1.2 Problemas y potencialidades

### 2 / Patrimonio

- 2.1 Definiciones, problemas, alternativas
- 2.2 Patrimonio Valparaíso; Vivienda Colectiva
- 2.3 Valores vivienda Colectiva
  - 2.3.1 Valor arquitectónico
  - 2.3.2 Valor Urbano
  - 2.3.3 Valor socio espacial
- 2.4 Estado actual de la vivienda colectiva

### 3 / Ciudad Universitaria

- 3.1 Estudios
  - 3.1.1 Cluster regional
  - 3.1.2 Diseño de programa universitario
  - 3.1.3 Observatorio de la educación superior
- 3.2 Estado actual alojamientos universitarios
  - 3.2.1 Encuesta

## 4 / Propuesta criterios de intervención ICH

- 4.1 Rehabilitación Patrimonial como oportunidad
- 4.2 Normativa existente para los ICH
- 4.3 Propuesta de criterios e iniciativas
- 4.4 Área de búsqueda y evaluación de ICH

## 5 / Colectivo Vallejos

- 5.1 Antecedentes generales
- 5.2 Valores originales del edificio
- 5.3 Estado Actual
- 5.4 Criterio general de intervención

## 6 / Propuesta

- 6.1 Referentes
  - 6.1.1 Rehabilitación Patrimonial
  - 6.1.2 Residencias Universitarias
- 6.2 Modelo de gestión residencia
  - 6.2.1 Administración
  - 6.2.2 Costos UF m<sup>2</sup>
  - 6.2.3 Recuperación inversión
- 6.3 Propuesta Conceptual
- 6.4 Estrategia Arquitectónica y Urbana
- 6.5 Programa
- 6.6 Materialidad

- 6.7 Imágenes objetivo

## 7 / Anexos

- 7.1 Glosario
- 7.2 Agradecimientos

AI

# INTRODUCCIÓN

El proyecto de título es una etapa de la carrera en la que hay que partir haciéndose muchas preguntas e idealmente nuestras respuestas deben apuntar a un sueño, a un ideal que solucione en parte o en su totalidad el problema detectado. Habiendo reconocido un problema y una posible solución, el proyecto de título se vuelve más dinámico, con un proceso rara vez lineal, que va integrando factores que van cambiando el diseño constantemente y que sin embargo mantienen lo que se definió como el partido general. No es casualidad entonces, que se haga difícil armar la Memoria de título, muchas veces se toman decisiones por intuición y tras el estudio se argumentan. Es por esto que para facilitar la lectura la memoria se dividió en 3 secciones; **la introducción, la problemática y la propuesta**. En esta sección se abordaran las motivaciones personales y se presentará brevemente el tema principal; Valparaíso. La segunda sección profundizará las problemáticas encontradas; patrimonio y ciudad universitaria. Finalmente la tercera sección desarrolla la propuesta desde lo general a lo particular; desde un planteamiento urbano de rehabilitación hasta la propuesta específica y los factores que la determinan.

## 0.1 Motivaciones personales

El tema principal del proyecto de título fue pensado anticipadamente al periodo de desarrollo. Si bien nunca me detuve a pensar cuál de todos los problemas de Valparaíso iba a abordar, siempre pensé en que tenía que devolverle la mano a la ciudad donde pasé todos los fines de semana de mi infancia. Mi familia nació y creció en la ciudad puerto. **Valparaíso es para mí una ciudad ideal por su morfología, su ritmo, su particularidad, el comercio familiar, por el mar y los cerros y por sus sorprendentes rincones.** A pesar de lo maravillosa que es, desde que empezó a decaer, por diversos factores, nunca se le han destinado suficientes recursos para que vuelva a surgir.

Sábado tras sábado pasaba por las avenidas Argentina, Pedro Montt, Errázuriz, entre otras y veía los vacíos que iban quedando tras la demolición o incendio de los edificios, vi también como otros tantos se deterioraban rápidamente, algunos de ellos construidos a principios del s. XX. La impotencia de ver esto, tiene mucho que ver con mi interés en la rehabilitación patrimonial, tema que también se desarrolla en este proyecto de título. En el tema del patrimonio es importante tener una opinión sobre el qué y cómo actuar para intervenir en él. Para mí el patrimonio no debe ser un concepto estático, conservador, que pretende mantener los edificios y sus usos tal como fue hace 50 o 100 años.

La ciudad, las actividades y las necesidades de

las personas cambian, y por eso es probable que a pesar de que existan edificios de “época” muy interesantes arquitectónicamente, incluso en un contexto urbano favorable, si en éste no se desarrolla una actividad necesaria y constante, el edificio tenderá a deteriorarse y ser un gasto más que un beneficio.

El ideal de intervención en el patrimonio, es para mí aquel que logra reintegrar el edificio a una red de actividades que dan vida a la ciudad, a la vez que logra la mezcla perfecta entre el pasado y el presente. Tomando los valores más importantes del edificio original y complementándolos con lo mejor de lo contemporáneo, ya sea un nuevo uso, una nueva espacialidad, incluso nuevos materiales. Intentar esto me motiva a **reutilizar lo construido para construir.**

Al comenzar con el tema, determine tajantemente que la actividad principal del edificio iba a ser de uso y goce de los habitantes de Valparaíso y no para la población flotante que no mantiene constantemente los servicios de la ciudad. Fue así como descubrí que Valparaíso es una de las ciudades con más estudiantes por habitante y que el alojamiento ofrecido era precario. No es coincidencia entonces, que me inclinara por este tema, en el 2011 estuve de intercambio en la Bauhaus Universität donde tuve la experiencia de vivir en una residencia estudiantil con características muy distintas a los ofrecidos en Valparaíso, y de similar precio.

La unión de estos factores; mi memoria, la

rehabilitación patrimonial y la experiencia de residencia, me dieron la suficiente energía para empezar y terminar el proyecto de título que aquí se presenta.

## 0.2 Objetivos

El objetivo general de este proceso del proyecto de título es desarrollar independientemente un proyecto arquitectónico, demostrando finalmente la capacidad de tomar decisiones fundamentadas en conocimientos y habilidades adquiridas de manera autónoma. Poder reconocer una problemática arquitectónica de importancia nacional o regional y a partir de una investigación de ese nicho de acción poder plantear una propuesta informada, considerando un contexto urbano o rural, social y económico. También considerando las normativas y posibilidades constructivas.

Objetivos personales:

Desarrollar un tema que me provoca mucho interés, poder aportar a través del proyecto de título a una discusión constante entorno al patrimonio y su intervención.

Completar a cabalidad el proceso de título, en los plazos estipulados, corrigiendo constantemente y avanzar tomando decisiones autónomas.

Desarrollar el proyecto desde lo urbano al detalle, dar cuenta de la totalidad de los conocimientos recibidos en toda la carrera.

Concretar en un proyecto real, es decir que se pueda llevar a cabo fácilmente, sin abandonar los ideales iniciales.

## 0.3 Presentación Tema

Valparaíso es amenazada constantemente. Si bien los problemas son sistémicos y globales, debemos empezar por algo. A pesar de que estos proyectos impulsados por privados podrían ser criticados como esfuerzos particulares, ya que su radio de acción en su mayoría no alcanza una escala urbana, **la suma de estas pequeñas acciones podría ser clave en el desarrollo de la ciudad.** Debemos aferrarnos a lo existente. Los problemas son incontables, pero existen potencialidades y de ellas se puede partir. **Valparaíso es ciudad universitaria** y desde el año 2005 diversos estudios han detectado su potencial, pero también sus deficiencias. El hospedaje universitario es un servicio cuya calidad se cuestiona constantemente en los medios de prensa locales, requiere renovarse para poder asumir el aumento constante de la matrícula de estudiantes de regiones y extranjeros que llegan a la ciudad. Es por esto que se propone una residencia universitaria ubicada en un sector con buena conectividad y cercanía a servicios. La particularidad de la propuesta es **construir apoyándose en un inmueble de conservación histórica, ¿Qué criterios se deben utilizar para intervenirlos?. ¿Podría una propuesta convertirse en un modelo de rehabilitación de la ciudad?**

BI

PROBLEMÁTICA

1 /

# VALPARAÍSO



## 1.1 Del esplendor al olvido

Si bien Valparaíso en su fundación fue un pequeño puerto constantemente atacado por piratas, no tardó en convertirse en un punto estratégico para la recalada de barcos. La adelantada independencia de Chile en relación a Latinoamérica, facilitó el libre comercio que venía de Europa a través de la ruta por el estrecho de Magallanes. Así entonces se vivió un auge comercial y económico. Con ello vino la **inmigración europea, y de chilenos de otras regiones**. Las colonias extranjeras más importantes fueron la italiana, alemana e inglesa. Así se conformó una **ciudad heterogénea social y arquitectónicamente**. Valparaíso fue a mediados del s. XIX el lugar donde se vieron grandes avances tecnológicos; la primera transmisión telegráfica, fue la primera ciudad con agua potable, tranvías y ascensores.

*“Valparaíso tiene una identidad propia reconocida y arquitectura tan diversa como su gente, la cual supo libremente hacer de un puerto arrinconado por cerros y quebradas un lugar habitable, que por su ubicación geográfica se convirtió en uno de los nudos más estratégicos de las comunicaciones y el comercio de los mares del sur durante el siglo XIX y comienzos del XX” (Cabeza, 2009).*

La ciudad fue azotada en varias ocasiones por **terremotos** que la derrumbaron. El que más repercutió en la **salida de capital humano** fue el de **1906**, el cuál no solo desplomó casi todos

los edificios, sino que además se sumaron los incendios e inundaciones. Tras ese evento la población tuvo se vió enfrentada a tomar una decisión: se instalaba en los antiguos trazados de las poblaciones de Playa ancha o emigraba a la reconstrucción de Viña del Mar. A partir de 1906 los habitantes de Valparaíso iniciaron un éxodo hacia Viña del Mar. Después del terremoto y sus fatales consecuencias tanto en vidas como en edificación construida, se dictó la Ley 1887 de Reconstrucción del Almendral, que tenía como objetivo precaver a futuro, mejorando las condiciones higiénico-urbanísticas e incentivando la racionalización en la ocupación del espacio y la definición de zonas comerciales, fabriles y habitacionales, distribución que aún se mantiene. También se crearon nuevos edificios públicos que permanecen hasta hoy; Teatro la Victoria, Mercado Cardonal, Biblioteca Pública Santiago Severín y la Bolsa de Comercio de calle Prat. Paralelamente fue **construida la primera vivienda social como programa arquitectónico-político iniciado en 1906** (Ferrada, 2006).

*“Es por esto que a pesar de los avances y el pujante desarrollo de Valparaíso de esa época, la predominante inversión extranjera jugó en contra cuando en Europa tras la primera guerra mundial los inmigrantes **comenzaron a retirar sus capitales**, y la ciudad entró en un letargo junto con el deterioro de la inversión pública y privada” (Cabeza, 2009).*

Otra de las razones de su decadencia tuvo que ver con el desarrollo del Puerto de San



Imagen 1 | Terremoto de 1906 | Fuente: CA 142, 2006

Antonio, que era más cercano a Santiago. Muchos historiadores atribuyen la decadencia de Valparaíso a la apertura del canal de Panamá, pero existen factores más globales como la caída de la bolsa de Nueva York que en Chile repercutió fuertemente debido a su monoproducción del Salitre. Otro factor concluyente involucra al rápido surgimiento de Santiago con la generación de más empleos y el desarrollo de la política, lo que atrajo a familias de elite. Por otro lado en los 70's el puerto de Valparaíso se modernizó, trayendo ya no sacos, sino que containers movidos por grúas, lo que implicó que se necesitara muy poca mano de obra favoreciendo el aumento del desempleo.

Actualmente Valparaíso es reconocida como

ciudad patrimonio de la humanidad desde el 2003. Los valores que permitieron su inclusión en la lista son:

- Valparaíso es **testimonio excepcional de una primera fase de la globalización.**
- La gran inmigración extranjera, de chilenos campesinos y de empresarios de otras ciudades que derivó en el desarrollo de **diversas tipologías y estilos arquitectónicos.**
- La **condición topográfica de “anfiteatro”** que genera vistas desde los cerros y quebradas, como también un cuadro sublime desde y del mar.

En conjunto con el aumento de los intereses privados, invirtiendo y construyendo edificios sin entender lo que significa el patrimonio de la ciudad, la municipalidad ha actuado muy tarde e innumerables edificios de zonas protegidas se han incendiado y terminado por demoler, dando paso a la utilización de los terrenos por parte de privados que muchas veces no tienen consideración con el patrimonio arquitectónico y urbano de la ciudad. Si bien en la actualidad nos encontramos con errores irremediables, se han tomado algunas medidas para evitar por ejemplo la edificación en altura.

*“Sin embargo el problema de Valparaíso es mucho más amplio, el deterioro de su edificación es tan solo un síntoma de la crisis de la ciudad.” (Poduje, 2009).*



Imagen 2 | Valparaíso | Fuente: [www.monumentos.cl](http://www.monumentos.cl)

## 1.2 Problemas y potencialidades

*“Pese a todos estos esfuerzos (refiriéndose a los planes y proyectos ejecutados entre 1965 y el 2008), Valparaíso no logra repuntar. Su stock edificado sigue deteriorándose inclusive en áreas protegidas por normativas especiales como zona típica. Según datos censales entre 1992 y 2002 se perdieron 1654 viviendas en los distintos centrales del plan y casi 8000 viviendas en cerros. La situación económica tampoco presenta señales de mejoría. La encuesta Casen 2006 sitúa a Valparaíso como la tercera capital regional con menor ingreso per cápita y la encuesta INE 2008 como la región de mayor desempleo en el país” (Poduje, 2009).*

Valparaíso, tal como dice Poduje, presenta una alta tasa de desempleo que se arrastra hace décadas, consecuentemente la pobreza en Valparaíso aumenta, y se refleja en el poco mantenimiento y la precariedad de las viviendas, sobre todo en lo más alto de los cerros.

La suma de ambos factores -pobreza y desempleo-, impide retener a los porteños que estudian en las universidades de la región acelerando la fuga de capital humano que se arrastra desde el terremoto de 1906. En parte por ello Valparaíso se transforma en la única capital regional que pierde población. La pobreza además se ve reflejada en la gran cantidad de basura en las calles y la delincuencia en la ciudad, temas que se

intentan resolver sin muchos resultados.

En resumen Valparaíso está siendo atacada por una serie de problemas de tipo sistémico; **la basura, los perros vagos, el desempleo y la delincuencia**, que deben ser resueltos de manera global rompiendo el ciclo vicioso.

No obstante la ciudad ha logrado desarrollar ciertas potencialidades casi milagrosamente, algunas de ellas no consolidadas pero que se presentan como oportunidad. **El turismo, la cultura, la bohemia, el patrimonio y lo universitario** son valores que podrían ayudar a revertir la situación, pero que no se han aprovechado. Si bien el turismo, la cultura y la bohemia son importantes, no aportan con capital humano estable en la ciudad. No así lo universitario que aporta con una gran cantidad de **estudiantes** que habitan y dan vida a la ciudad durante todo el año, valorando cotidianamente la bohemia, la cultura y el **patrimonio**. Esto último es lo que atrae a turistas y estudiantes, por lo que debe sacarse un máximo provecho. Pero el patrimonio no es un bien estático para admirar de manera superficial, es tanto tangible como intangible y debe protegerse, pero también auto sustentarse en el tiempo, para lo que es necesario renovar los usos de acuerdo a las necesidades actuales.

Los valores universitarios y patrimoniales serán los ejes de este proyecto, si bien se presentan a priori como potencialidades, ninguno de ellos está consolidado. La propuesta entonces, intenta dar valor al

patrimonio a través de la necesidad de integrar a los estudiantes y los servicios que ellos requieren.

A continuación se desarrollarán estos dos temas; la ciudad universitaria y el patrimonio.

---

### Bibliografía:

Mario Ferrada, 2006, El desastre que sirvió como motor de desarrollo, CA n° 126, pp. 26

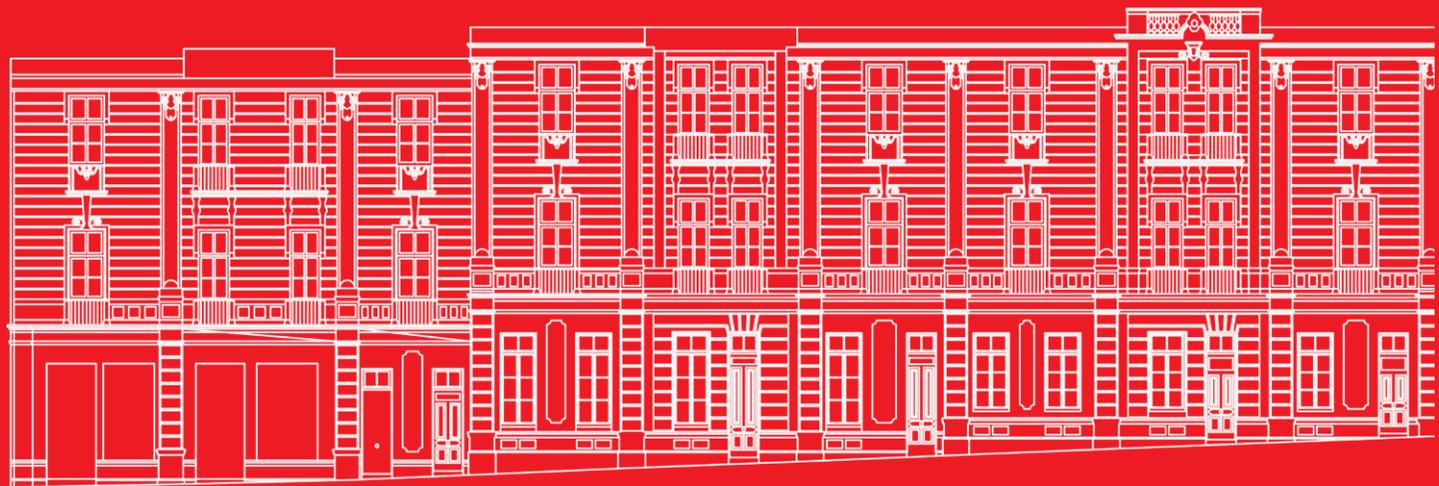
Ángel Cabeza, Valparaíso Profundo Patrimonio Ciudadano, CA n° 139, 2009

Iván Poduje, Valparaíso a la deriva. Auge y caída de una ciudad de Vanguardia, CA n° 139, 2009, pp 68

[www.ciudaddevalparaiso.cl](http://www.ciudaddevalparaiso.cl)

# 2

## *PATRIMONIO*



## 2.1 Definiciones, problemas y alternativas

¿Qué significa patrimonio? ¿Por qué es importante? Más allá de que la palabra este en boga debemos entender que se define por patrimonio. El origen de la palabra viene del latín “patri” de padre y “monium” de recibido, “lo recibido por línea paterna”, podríamos decir que el patrimonio es lo que nuestros antepasados o la historia nos ha heredado, sin embargo actualmente se le ha dado un valor especial, declarar algo “**patrimonial**” es considerar que queremos **proteger y hacer perdurar en el tiempo** un bien tangible o intangible. En nuestra área del conocimiento la palabra toma significados más profundos: “El patrimonio, arquitectónico y urbano (...) preserva la obra de grandes colegas, es fuente de conocimiento y aprendizaje, herramienta potente para difundir y prestigiar la profesión, y por lo tanto debemos apoyar su protección. Además el “Patrimonio es más que arquitectura: son identidades y formas de vida que queremos preservar, que se complementan, evolucionan y resignifican” (Mosciati, 2009).

En Chile existe una dispersión a nivel institucional como de cuerpos legales referidos al Patrimonio. Existen al menos 5 entidades que inciden en las decisiones entorno al patrimonio. La incorporación, por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de las categorías de Inmuebles de Conservación Histórica y Zona de conservación histórica es una buena herramienta para proteger

edificios y áreas que son importantes a nivel local.

De manera muy general la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones define los distintos términos utilizados para la intervención de un inmueble con valor patrimonial:

Rehabilitación de un inmueble: recuperación o puesta en valor de una construcción, mediante obras y modificaciones, sin desvirtuar sus condiciones originales.

Remodelación de un inmueble: modificación interior o exterior de una construcción para adecuarla a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o estructurales.

Reparación: renovación de cualquier parte de una obra que comprenda un elemento importante para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas.

Restauración: trabajo destinado a restituir o devolver una edificación, generalmente de carácter patrimonial cultural, a su estado original.

Existen distintas opiniones de la utilización de la palabra rehabilitar sin embargo todos coinciden en que rehabilitar es básicamente mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio, pero algunos especifican que la rehabilitación es el conjunto de

operaciones tendentes a recobrar el edificio, aprovechándolo a un uso determinado. Concluyendo así que el término de rehabilitación no solo refiere a la recuperación de un edificio con su uso original sino que también uno nuevo.

En el caso de Valparaíso las intervenciones en el patrimonio han sido bastante puntuales, en gran parte inversiones privadas que han logrado éxito, no obstante no han logrado un resultado más allá de sus propios límites, porque no existe gestión o plan general que aúne energías. Es por esto que la ciudad casi en su totalidad parece desmoronarse y añejarse con el paso de los años, exceptuando las intervenciones en el Cerro Alegre y Concepción que se han desarrollado gracias a planes específicos con fines más turísticos que sociales. La conversión de ciudades en atractivos turísticos debería ser un producto secundario ya que el objetivo principal siempre debería ser mantener al día la ciudad para la mayor dignidad de sus propios habitantes.

La problemática de los centros históricos es uno de los puntos centrales de la polémica sobre la ciudad, y Valparaíso es un ejemplo fiel de eso. Existe un deterioro en las áreas históricas de las ciudades consecuencia de situaciones sociales, económicas y naturales, sin embargo en la actualidad las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina imprimen un nuevo peso a la centralidad urbana, si bien en el pasado siglo hubo un asentamiento periférico, hoy se

entra en una nueva etapa: la introspección. Se valora la conectividad, la cercanía con los servicios y el comercio, se plantean entonces nuevos retos, como sustentar esta nueva carga, como hacer los centros históricos accesibles y habitables. (Carrión, 2000)

En este sentido cabe rescatar la opinión de Juan Mastrantonio:

*“La administración vertical, la confianza en los grandes volúmenes de capital, la valoración sólo de edificios individuales, sin el reconocimiento de otros factores como el paisaje urbano, cerca y lejano, el potencial económico de los pequeños propietarios y otras potencialidades locales, como también la poca capacidad para asimilar casos exitosos se constituyen en un impedimento para recomenzar un desarrollo armónico de la ciudad. Esta responsabilidad corresponde al sector público, quien debe estimular el movimiento recuperativo urbano a efectuar por cada particular, para que estos recomiencen por su cuenta el proceso regenerativo.”*

Si bien cualquier iniciativa de revaloración de un inmueble es positiva, se debe tener en cuenta que el problema del deterioro de los edificios en Valparaíso es un problema mucho más amplio. Idealmente se debería enfrentar el desafío de que las intervenciones en inmuebles patrimoniales tengan un radio de acción más influyente en la ciudad o al menos en el barrio.

## 2.2 Patrimonio Valparaíso; Vivienda Colectiva

La vivienda colectiva como tipología arquitectónica, es quizás la idea evolucionada de lo que planteaba Charles Fourier con el “Falansterio”, vivienda compartida en comunidades con intereses afines. Sin embargo la vivienda colectiva en Valparaíso es más análoga con el Familisterio de Godin (Phillips, 2011). El familisterio fue diseñado como vivienda colectiva obrera en base a las familias y consideró soluciones habitacionales de calidad, con servicios básicos y equipamiento.

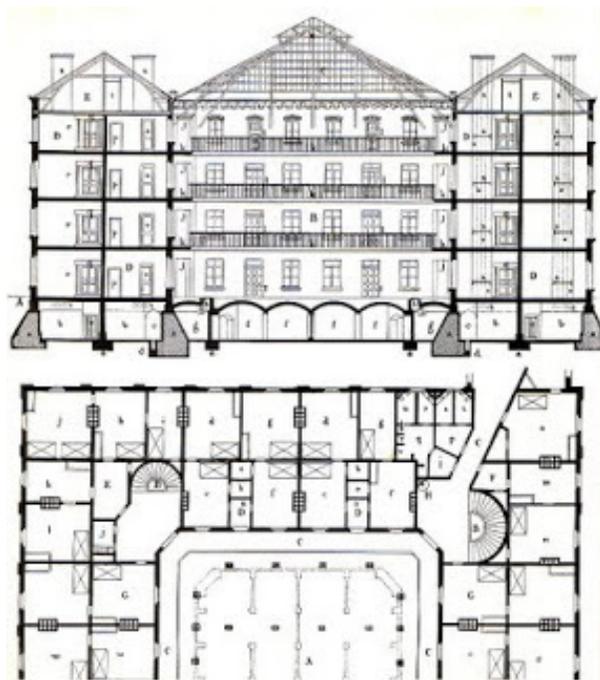


Imagen 3 | Planta y corte de Familisterio de Godin| [www.proyectualdos2011.blogspot.com/](http://www.proyectualdos2011.blogspot.com/)

La Vivienda colectiva en Valparaíso se desarrolló desde fines del siglo XIX hasta mediados del XX, como en consecuencia al desarrollo económico, productivo y urbano que generó inmigraciones y altas densificaciones habitacionales. Anterior al terremoto de 1906 las viviendas para la clase obrera eran los precarios conventillos y ranchos. Los ranchos eran casas hechas de materiales livianos que se encaramaban en los cerros y parecía que iban a caer. Los conventillos son posteriores al rancho, pero coexistieron con él, se trata de una vivienda plurifamiliar y generalmente con patio central. El patio era el centro de la edificación y de la vida cotidiana del conventillo hacía las veces de vestíbulo o recibimiento común para todos los cuartos. Esta la antesala al hogar era la primera impresión que se llevaba el visitante una vez que entraba por la puerta del conventillo. Al patio llegaba luz natural y las aguas lluvias, este espacio permitía un cierto desahogo a las habitaciones.

La comunicación interior de los conventillos de dos o más pisos eran los balcones y las escalas, construidos de madera. Por lo general, estos acusaban deterioro por vejez, mal uso - se colgaba ropa en los balcones, se instalaban cocinas en escaleras- y sobre todo por la humedad y la sobrepoblación (...) (Urbina, 2002).

Se extendía el concepto de conventillo a toda vivienda colectiva, cuando lo sustantivo no era tanto la forma como el modo de vida que allí se daba. Los moradores pagaban

el arriendo por habitación al dueño del inmueble y su propagación se explica por representar un lucrativo negocio para sus dueños y la necesidad de habitación de los nuevos inmigrantes en el centro o parte plana de la ciudad (Urbina, 2002).



Imagen 4 | Patio interior conventillo n.n| Libro “Los conventillos en Valparaíso” (Urbina, 2002)



Imagen 5 | Población Unión obrera| Libro “Los conventillos en Valparaíso” (Urbina, 2002)

Si bien el conventillo no era sinónimo de buen vivir, lo positivo era la vida comunitaria y la solidaridad. Todas las fiestas se celebraban en su interior, todos se conocían e incluso sabían sus horarios.

La tipología de conventillos fue perfeccionada posterior al terremoto de 1906 y es lo que se conserva hasta hoy como vivienda colectiva. Muchos de estos edificios fueron clasificados como inmuebles de conservación histórica.

El terremoto incidió positivamente en la construcción, ya que posterior al suceso se dictó la **Ley 1838 de Habitaciones obreras** que concretó una falencia anterior al terremoto que son las viviendas para las clases trabajadoras. Con esa ley se implementaron los primeros esquemas de población bajo modelos planificados, masivos e higiénicos (Ferrada, 2006). También se **readaptó la forma de construir, los materiales y el sistema constructivo**. Los edificios se empezaron a construir con esquemas basados en **muros perimetrales en base a albañilería arriostrada con pletinas metálicas**. Internamente, los recintos fueron divididos con **tabiquerías de madera y relleno de adobillo**, estructuralmente flexible y sísmicamente eficiente. La calidad constructiva de esos edificios nos permite tener aún en pie una escenografía arquitectónica de inicios del S. XX.

Esta vivienda se ubicó en la periferia de la época; el cerro y sus faldas. Tuvo entonces que adecuarse a una morfología que tiende a la vertical de los cerros y pie de cerros de

la ciudad puerto, muchas veces la **vivienda colectiva era conector entre dos situaciones el plan y las cotas más altas, que a través de sus escaleras y pasillos conectaba lo público del plan y lo más privado y residencial del cerro.**

La unión de estos distintos factores - la geografía, arquitectura, las actividades - hacen que la vivienda colectiva sea tan particular y propia de Valparaíso.

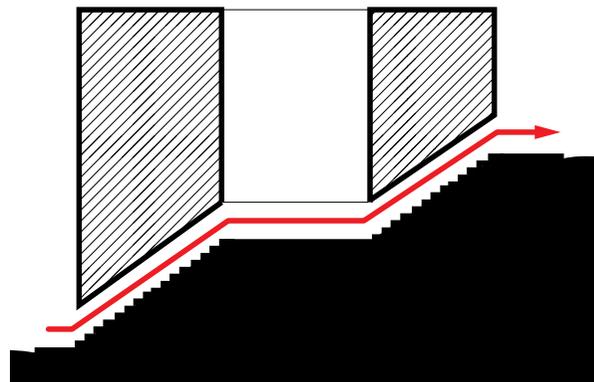


Imagen 6 | Esquema traspaso público tipo viviendas colectivas |  
Elaboración propia

## 2.3 Valores Vivienda Colectiva

### 2.3.1 Valor arquitectónico

Los testimonios de vivienda colectiva que se conservan hasta hoy fueron construidas a principios del s. XX. Sus fachadas utilizan recursos de una arquitectura que podría pertenecer al movimiento historicista tardío en transición a la arquitectura moderna (Phillips, 2011). Las fachadas por lo tanto tienen elementos como zócalos, cornisas y otros elementos estilísticos. En su totalidad conforman un conjunto donde el lleno supera el vacío, generando una apariencia sólida y hermética que no refleja lo que sucede al interior.

La vivienda colectiva, al igual que los antiguos conventillos, se organizaron interior-



Imagen 7 | Colectivo Favero | <http://wiki.ead.pucv.cl/>

mente en torno a patios o pasajes comunes, ya sea en un esquema de conjunto cerrado o de bloques paralelos continuos o discontinuos.

La arquitectura de conjunto, cuando se construye en la 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.

Las circulaciones son una pieza clave en todos estos conjuntos, ya que deben adaptarse a los distintos niveles de acceso a las viviendas, patios y calles. Es por esto que escaleras, galerías y balcones se convierten en espacios comunes importantes y en general al igual que el patio son iluminados naturalmente.

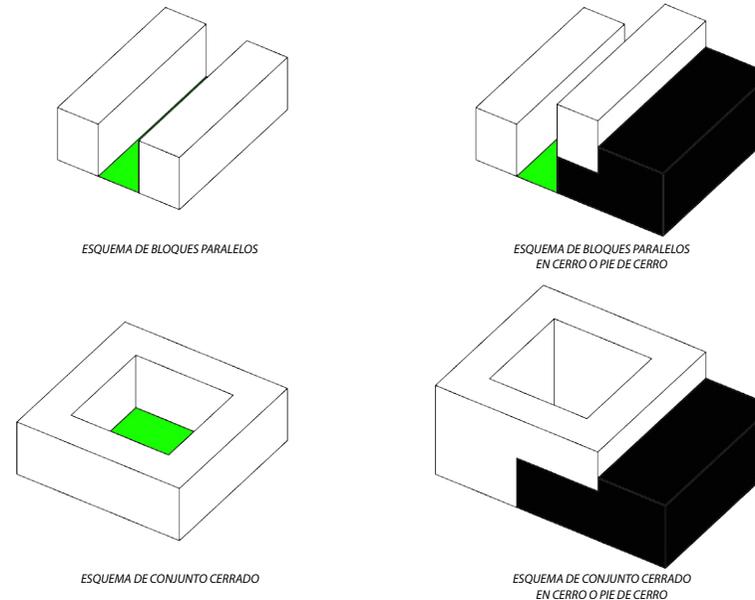


Imagen 8 | Esquema de conjunto vivienda colectiva | Elaboración propia

El interior de las viviendas tiene una altura de piso a cielo ostensiblemente mayor a la que actualmente existe en las viviendas. La gran altura de sus ventanas permite condiciones de iluminación natural y asoleamiento óptimo, sin embargo existen habitaciones que dan hacia el interior de los conjuntos y que no cuentan con soluciones eficaces, como las lucarnas, que proporcionan una luz muy tenue.

Como se dijo anteriormente, tras el terremoto se empezaron a construir los edificios con un perímetro de albañilería de muros muy anchos y estables. Interiormente las divisiones se hicieron de tabiquería con relleno de adobillo que daba la flexibilidad necesaria para soportar un movimiento telúrico.

### 2.3.2 Valor Urbano

La vivienda colectiva en general se ubica al pie de cerro manteniendo así una **cercanía excepcional con el plan** y lo que caracteriza a éste, **la conectividad, el comercio y las instituciones.**

En general los edificios de vivienda colectiva hoy en día se mimetizan con la edificación contigua a causa de su similar escala, sin embargo para su época deben **h a b e r** ostentado una impronta urbana, al erigir bloques aislados de **fachada continua y grandes proporciones volumétricas.** En conjunto construyeron una imagen hegemónica, a la vez austera y de gran hermetismo, que en la escala urbana no daba luces de su riqueza interior.

Los conjuntos, incluso hoy en día, son reconocidos por los habitantes del barrio, esto tiene relación con que los conjuntos no solo ofrecen vivienda sino que también en su primer piso poseen almacenes y comercios familiares, además **brindan escaleras y pasadizos que conectan calles y pasajes públicos.** Los accesos al colectivo son umbrales entre la dimensión pública del espacio urbano y la dimensión privada de los espacios comunes del conjunto. A veces este umbral aparece definido con un cerramiento, y en otras ocasiones el umbral está abierto y sin protecciones, y se define por una condición de escala y proporciones, atenuando la vida común de la íntima del conjunto (Phillips, 2011).



Imagen 9 | Pasaje Bavestrello Valparaíso | [www.molecula.cl](http://www.molecula.cl)

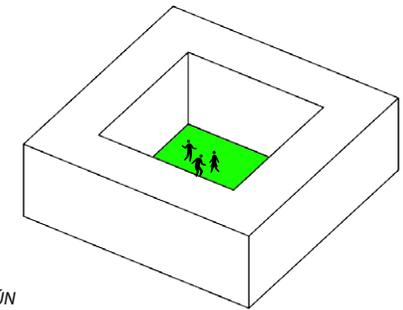
### 2.3.3 Valor espacial (socio-espacial)

Se precisa el valor socio-espacial, ya que la vivienda colectiva tiene la **característica de generar relaciones sociales en torno, o gracias, a un espacio particular**. A diferencia de la vivienda colectiva contemporánea, ésta relación socio espacial funciona ya que hay una escala particular, una cantidad de personas y familias específica, que permite que se conozcan y que se sientan parte de una comunidad.

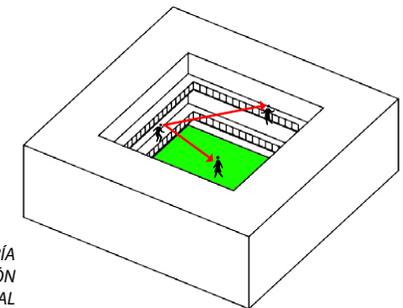
Cómo la principal cualidad espacial de la vivienda Colectiva son **los patios y pasajes comunes** abiertos para iluminar y dar aire al edificio, estos son a la vez **sitios de encuentro entre los vecinos**, pues contienen los recorridos y formas de acceso a cada unidad, que se resuelven con corredores, núcleos verticales, escaleras individuales, pasarelas y puentes que los entrecruzan. Todos esos espacios interiores albergan las actividades más íntimas de los residentes, los juegos de los niños, el lavado y colgado de ropa, y en muchos casos, albergan también los servicios higiénicos comunes.

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. Las diferencias de altura, permiten **establecer una apropiación visual de los espacios de**

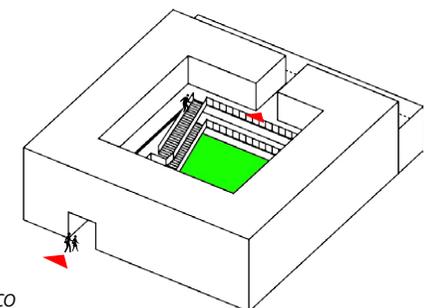
**los conjuntos:** de los patios comunes, de las fachadas interiores, de las cubiertas y quintas fachada, gestándose una nueva forma del habitar colectivo, caracterizado por la **“copropiedad del ojo”**, donde la vida en comunidad y la apropiación de espacios públicos y privados se arraigaban en el constante **“mirarse”** entre vecinos (Phillips, 2011). Esto permite el resguardo, la seguridad, el arraigo con el inmueble y los habitantes de él.



PATIO INTERIOR COMÚN



ESCALERAS Y GALERÍA  
PERMITEN APROPIACIÓN  
VISUAL



TRASPASO PÚBLICO

## 2.4 Estado actual Vivienda Colectiva

Actualmente las viviendas colectivas pasan desapercibidas entre otras edificaciones de menor valor arquitectónico pero con la misma apariencia arruinada, antigua, corroída. Los casos más representativos son población obrera La Unión, Colectivo Favero, Barón, Clave, Francia, Lastra, Colón, Montgolfier y Vallejos. La mayoría de ellos son testimonios de la **vivienda colectiva a pie de cerro** y hasta el día de hoy conservan una “cultura del habitar” auténtico y original de Valparaíso.

A pesar de su precaria apariencia, la estructura principal de estos inmuebles se encuentra en buen estado. En algunas estructuras secundarias y escaleras existe un deterioro importante, que se explica por el poco o nulo compromiso del dueño con el inmueble. En los patios interiores aún las familias comparten, ya sea porque los niños juegan, o porque ahí se cuelga la ropa.

Tras el nombramiento de Valparaíso como patrimonio de la humanidad la Municipalidad de Valparaíso ha intentado dirigir recursos a la zona patrimonial y a inmuebles de conservación histórica. Es así como el 2008 se inició un Plan de Recuperación de Fachadas, iniciativa que buscaba pintar las fachadas de inmuebles de conservación y otros monumentos nacionales para que tuvieran mejor apariencia. Este proyecto fue muy criticado, ya que no considera ningún mejoramiento interior de los inmuebles ni



menos arreglos estructurales. El colectivo Lastra es testimonio de esa realidad, con una circulación interior muy inestable, no obstante con una fachada impecable.

Por otro lado está el ejemplo de la rehabilitación de la **Población Obrera La Unión**, en el cerro Cordillera, que en el 2008 fue entregada a sus habitantes totalmente consolidada manteniendo la escala y las espacialidades originales, este es un buen ejemplo de **gestión del patrimonio y participación ciudadana**.



Imagen 11 (izquierda arriba) | Colectivo Favero | [www.ciudaddevalparaiso.cl](http://www.ciudaddevalparaiso.cl)

Imagen 12 (izquierda abajo) | Población Unión Obrera | [www.ciudaddevalparaiso.cl/](http://www.ciudaddevalparaiso.cl/)

Imagen 13 (arriba) | Colectivo Clave | Seminario Exposición Gráfica Recuperación de Viviendas Colectivas

---

## Bibliografía

Ezio Mosciati, 2009, Patrimonio e Institucionalidad, CA n° 142, pp 22-25.

Ricardo Jordán y Daniela Simone, La ciudad inclusiva, Capítulo Centros históricos y actores patrimoniales de Fernando Carrión 2000, 2003.

Mario Ferrada, 2006, El desastre que sirvió como motor de desarrollo, CA n° 126, pp. 26.

Antonio Sahady, 2012, Vivienda Colectiva en Valparaíso (archivo digital).

Maria Ximena Urbina, Los conventillos de Valparaíso 1880-1920, Ediciones Universitarias de Valparaíso de la PUCV, 2002, pp 124, 136, 204, 235.

Phillips, Pablo, Memoria Proyecto de Título Rehabilitación y ampliación del Colectivo Hermanos Montgolfier, 2011.

Juan Mastrantonio, Valparaíso: de la situación urbana a la participación ciudadana, CA n° 139, 2009, pp 23.

3

*CIUDAD UNIVERSITARIA*



### Datos Universitarios:

Evolución matrícula total en R. de Valparaíso:

2007: 90.837

2009: 100.803

2011: 119.058

2013: 123.450

Comparación Matrícula:

R.M = 506.357

R. Bio Bio = 144.345

R. Valparaíso = 123.450

Cluster de educación superior de la Región de Valparaíso lo componen 22 Instituciones que representan el 95% de la matrícula total de la Región:

- Dirección de Educación de la Armada de Chile

- C.F.T. Alexander Von Humboldt

- C.F.T. INACAP

- C.F.T. Santo Tomás

- C.F.T. UCEVALPO

- C.F.T. Universidad de Valparaíso

- I.P. Arcos

- I.P. DUOC-UC

- I.P. INACAP

- I.P. Los Lagos

- I.P. Santo Tomás

- Pontificia Universidad Católica de Valparaíso

- Universidad Adolfo Ibáñez

- Universidad de Aconcagua

- Universidad de Playa Ancha de Ciencias de la Educación

- Universidad de Valparaíso

- Universidad de Viña del Mar

- Universidad del Mar

- Universidad Nacional Andrés Bello

- Universidad Santo Tomás

- Universidad Técnica Federico Santa María

- Universidad Tecnológica de Chile - INACAP

- Universidad de Valparaíso

- Universidad de Playa Ancha de Ciencias de la Educación

De las cuales 4 pertenecen al CRUCH:

- Universidad Técnica Federico Santa María

- Pontificia Universidad Católica de Valparaíso

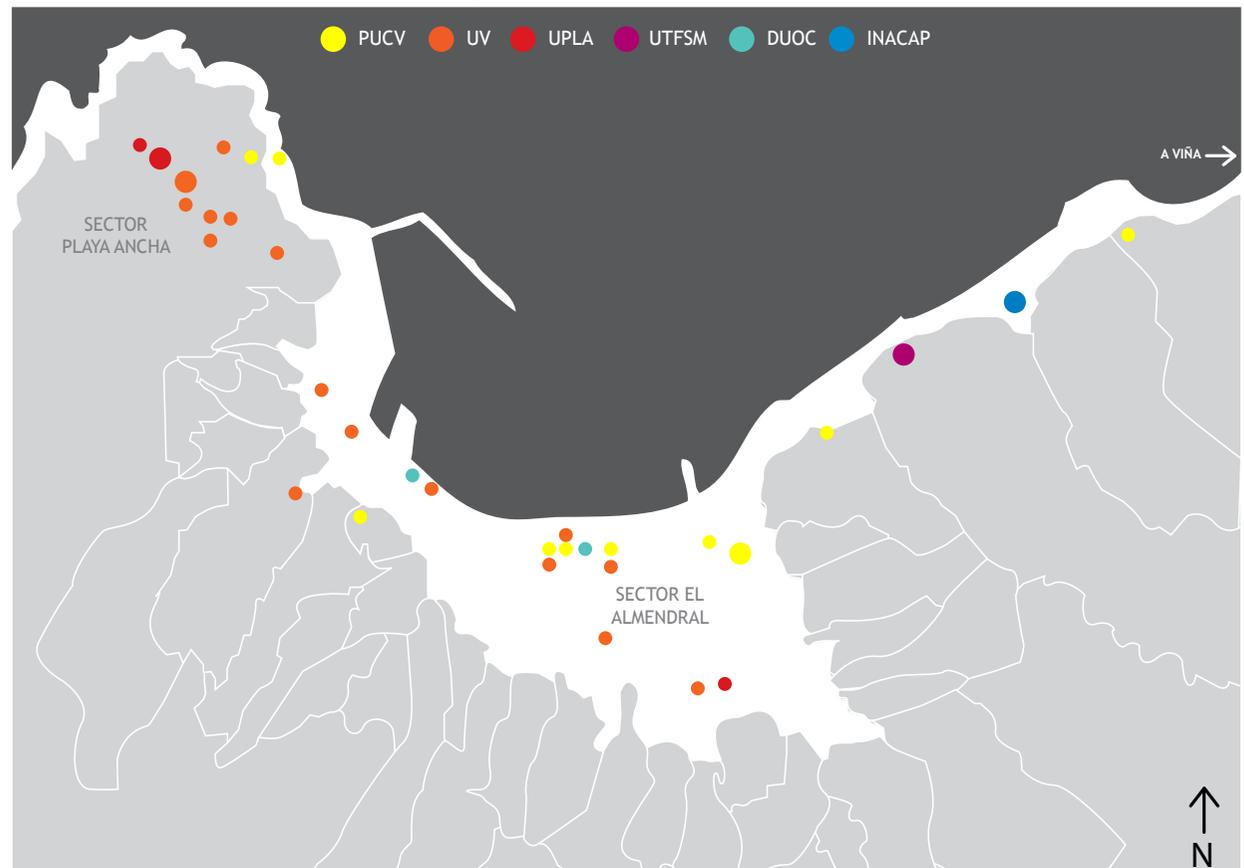
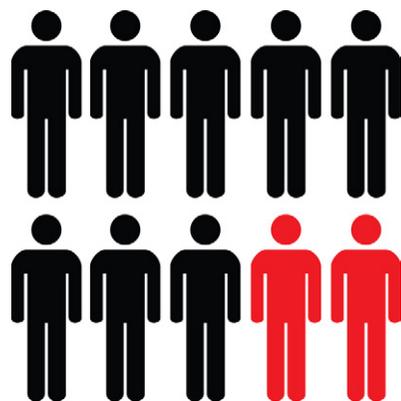


Imagen 14 | Institutos y Universidades más importantes en la comuna de Valparaíso | Elaboración propia

“Por cada diez porteños hay 1,7 estudiantes de educación superior, según los datos del Consejo de Rectores de Valparaíso hasta el 2006. Esto es clave al momento de pensar la ciudad, así lo están entendiendo las mismas casas de estudio y las autoridades del gobierno local”<sup>7</sup>



1,7 ESTUDIANTES DE  
10 HABITANTES  
[EN COMUNA VALPARAISO]

Valparaíso atrae a los **estudiantes chilenos y extranjeros** debido fundamentalmente a su amplia **oferta académica** y a su **condición de ciudad patrimonial** que se expresa a través de su **riqueza histórica**, su **singular geografía**, la **arquitectura** característica de algunas de sus edificaciones y la diversidad cultural. Esta condición fue destacada por la BBC en un ranking publicado en noviembre del 2013 donde Valparaíso se ubica entre las 4 mejores ciudades universitarias del mundo.

universitaria son económicos, sociales e incluso intelectuales. Los ejemplos de ciudades universitarias en el mundo demuestran que se generan redes de empleos directos e indirectos que permiten reactivar economías, que incluso logran **relacionar socialmente a adultos mayores y jóvenes** estudiantes a través de servicios ofrecidos, tanto de los estudiantes a los adultos (ej. centros médicos o deportivos, biblioteca) o de adultos ofrecidos a estudiantes (ej. Residencias, restaurants). También generan ambientes propicios para la creatividad y la investigación.

Con motivo de contextualizar el estado actual de las universidades y los servicios entorno a ellas, es preciso conocer los 3 estudios que se exponen a continuación, todos ellos desarrollan una línea de análisis, diagnóstico y propuesta.

## 3.1 Estudios

### 2.1.1 Cluster regional

El estudio de cluster regional se enmarca en la necesidad de identificar agrupaciones empresariales o actividades productivas con el objetivo de aumentar su competitividad. Esto bajo la lógica de Clusters, es decir, la **generación de economías de aglomeración y externalidades**, como también aprendizajes tecnológicos y organizacionales, apoyadas por una **red de centros generadores de conocimiento e innovación, de financiamiento, de transmisión de información y de distribución.**

En el caso de la V región se encargó la consultoría a Rodrigo Alfaro quién redactó el informe final llamado “Cluster exportación región de Valparaíso” el año 2006. En este informe señala que lo universitario es uno de los 3 Clusters más importantes de la región, junto al vino blanco y las paltas hass. Revela que las instituciones de educación superior dan más de **7000 puestos de trabajo directo**, sin contar el indirecto producto de servicios asociados. Además destaca que como región presenta una **alta tasa de estudiantes versus población (4,7 %)**, en comparación con R.M (4,6%) y la región del Bío Bío (3,7%). Esto a raíz de dos factores; el entorno adecuado, el ambiente y el patrimonio, y por la excelencia académica de sus instituciones y su alta oferta.

Sin embargo concluye tras un análisis FODA (fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas) que la ciudad no está preparada en cuanto a la calidad de los servicios que entrega, y hace hincapié en que debe existir capacitación en idiomas para la atención y atracción de extranjeros.

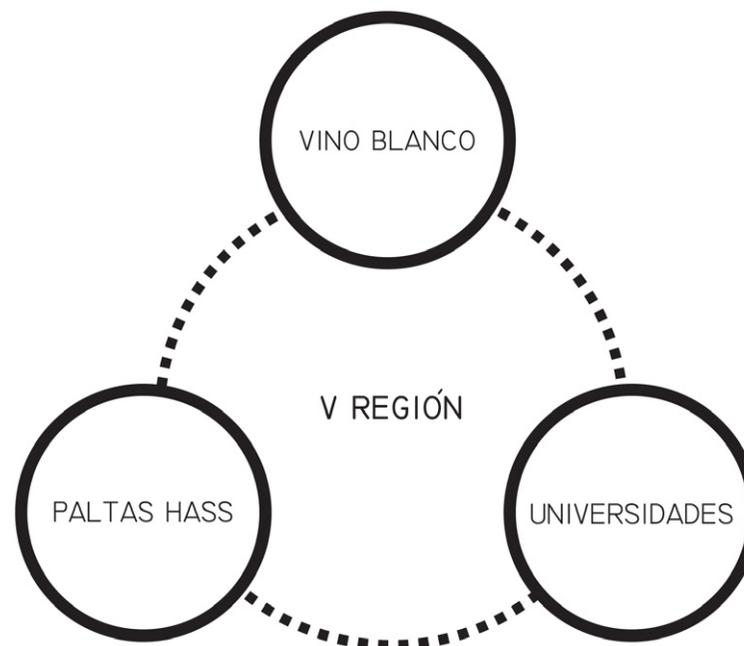


Imagen 15 | Tres potenciales Clusters de exportación de la región de Valparaíso | Elaboración propia

### 3.1.2 Diseño de programa de servicios universitarios, Caso de Valparaíso

Este estudio desarrollado en entre el 2005 y el 2006, encargado por las casas de estudios más importantes de la región (UTFSM, UV, PUCV, UPLA, INACAP y DUOC) a Arlene Ebensberger, pretende hacer un **diagnóstico y propuesta de los servicios universitarios** en la comuna de Valparaíso.

Como diagnóstico reconoce la gran cantidad de estudiantes versus la población de la comuna de Valparaíso. El 6,7% de los habitantes de la comuna son estudiantes de educación superior y un 4,5% viene de otras regiones. Este porcentaje aumentaría en los próximos años, se estima que la cantidad de estudiantes que recibirá Valparaíso en relación al total del país aumentará en un 1,25%, lo que equivale a 67.000 estudiantes más en menos de 15 años (matricula total actual 116.000).

También destaca que el **gasto anual promedio de los alumnos extra regionales supera incluso las exportaciones de vino y palta**, por lo tanto tiene un gran potencial económico. Al igual que el estudio de R. Alfaro destaca la cantidad de empleos directos (6799) e indirectos (1596), y sostiene que los indirectos son a través de servicios varios (fotocopia, comida, librerías) y las residencias universitarias.

El estudio se enfoca en la propuesta para consolidar la ciudad universitaria, en primer

lugar plantea crear una organización que reúna a las instituciones y en base a esta mejorar los siguientes 6 puntos:

1. Mejoramiento urbano ciudad
2. **Mejoramiento servicios universitarios**
3. Atracción alumnos talentosos
4. Mejoramiento poder de negociación
5. Diferenciación de las instituciones de educación superior
6. Inserción en la comunidad

De estos puntos se rescata el mejoramiento servicios universitarios, en el cual se incluye la **construcción de alojamientos para universitarios y/o restauración de edificios históricos** para ser usados como **alojamiento universitarios**, además del mejoramiento de las residenciales universitarias existentes. También se propone crear una oficina de alojamiento universitario que a la fecha aún no se concreta a diferencia de la sugerencia de crear una certificación de residencias universitarias, propuesta que ya está publicada en la página [www.estudiaenvalparaíso.cl](http://www.estudiaenvalparaíso.cl).

### 3.1.3 Observatorio de la educación superior de Valparaíso

Este es un estudio posterior a los anteriores, ya que a partir del estudio de Clusters regionales se crea una organización llamada “Cluster de educación superior” que reúne a **22 instituciones de educación superior** de la región, a la Municipalidad de Viña y Valparaíso y a empresas con servicios relacionados.

Se registra que existen más de 25.000 alumnos provenientes de otras regiones del país y 1600 alumnos extranjeros, que completan una matrícula total de 116.000 estudiantes al año. Además existe una tendencia de **crecimiento sostenido, entre el 1990 y el 2010 la cantidad de estudiantes se ha cuádruplicado**. Por ello a través de este observatorio de la educación superior pretenden generar una herramienta que permita difundir información relativa a las tendencias y características presentes en la industria de la educación superior a nivel regional, así poder establecer discusiones entre los actores públicos y privados para tomar decisiones estratégicas y acciones de mejoramiento.

De este estudio más bien estadístico se rescata que la región de Valparaíso es la 3ª región con mayor cantidad de estudiantes (después de la región metropolitana y la del Bio-bio). Que en la totalidad de las instituciones de educación superior hay un 22% de alumnos emigrantes y en las instituciones que pertenecen al **CRUCH (PUCV, UV, UPLA y UFTSM) hay un 50% de estudiantes emigrantes (5.487) y 50%**



Imagen 16 | Gráfico porcentaje de estudiantes emigrantes y locales en todas las IES y en las Universidades pertenecientes al CRUCH | Elaboración propia en base a la información del estudio Observatorio de la educación superior

de estudiantes locales. A esto se suman 1600 estudiantes extranjeros, la mayoría de ellos atraídos por la PUCV (900).

Un 85 % de los alumnos extranjeros llegan por intercambio estudiantil, por lo tanto con estadías mínimas de 1 semestre.

Las motivaciones principales de los estudiantes para estudiar en la región son **“las razones académicas y la calidad de vida”**.

Los estudiantes emigrantes residen principalmente en Valparaíso (52%) y Viña del mar (41%).

De un 100% de estudiantes emigrantes, un 35% arrienda una casa o departamento, un 28% arrienda una pieza y solo un 9% vive en una residencial.

Un 25% de los estudiantes señalan la necesidad de alojamiento para estudiantes universitarios, como también comida saludable, capacitación de idiomas, servicio de salud especial, entre otros.

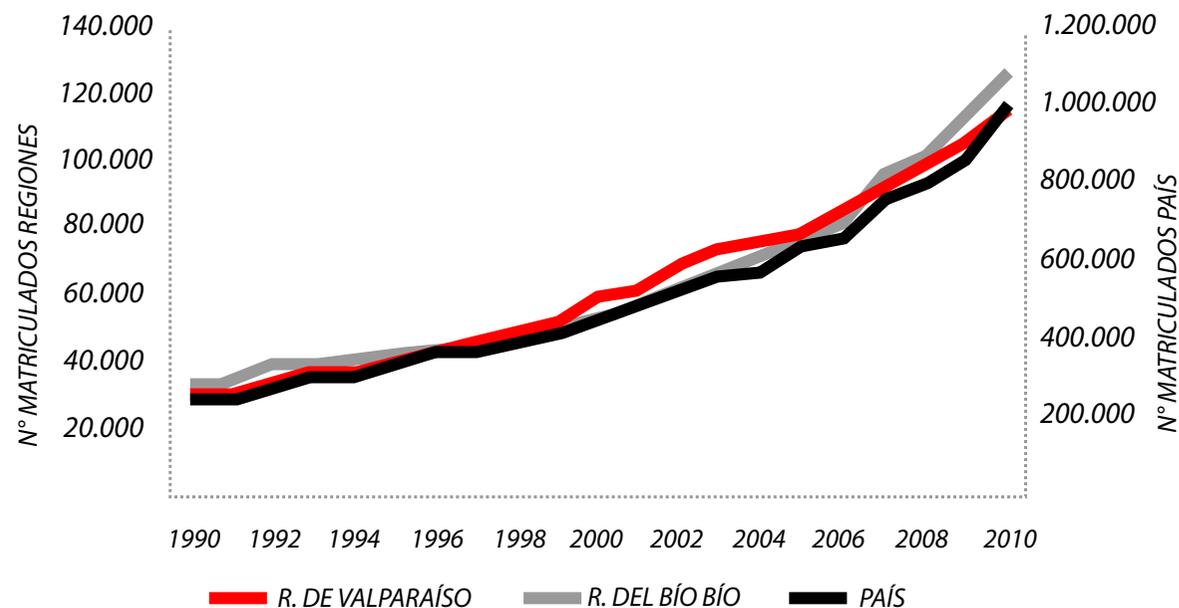


Imagen 17 | Gráfico comparativo evolución matrícula en R. de Valparaíso, del Bío Bío y en el País | Elaboración propia en base al estudio “Observatorio de la educación superior”

### 3.2 Estado actual alojamientos universitarios

Si bien la región y la comuna de Valparaíso atraen ya a miles de estudiantes, la ciudad y los servicios que presta no cumplen en su totalidad con las expectativas y estándares. En los tres estudios se observa la necesidad de mejorar el servicio de alojamiento, sin embargo a pesar de que ya en el 2006 se planteaban construir, rehabilitar y mejorar residencias, a la fecha solo se ha concretado clasificarlas a través de SERCOTEC<sup>1</sup> en estándar superior, medio y bajo, y “sólo 50 de 500 hostales estudiantiles registrados en Valparaíso y Viña tienen documentación al día” para este fin. Por lo tanto aún queda pendiente la construcción y rehabilitación de edificios como residencia universitaria.

También hay que cuestionarse **porque actualmente los estudiantes prefieren casas o departamentos en vez de residencias**, cómo ven ellos actualmente la oferta y qué les gustaría tener en un hospedaje. Para estas interrogantes que podrían aportar en la propuesta se realizó una encuesta a un universo de 40 estudiantes. Para tener un resultado objetivo se definieron **3 sectores** en base a los centros universitarios más importantes, es decir el conjunto de la Universidad de Playa Ancha y de la Universidad de Valparaíso se definió como sector 1 ya que abarca una zona específica que es el Cerro Playa Ancha. El sector dos abarca toda la Avenida Brasil en el Almendral donde se ubican varias sedes de la Universidad de Valparaíso, el Duoc y la Casa

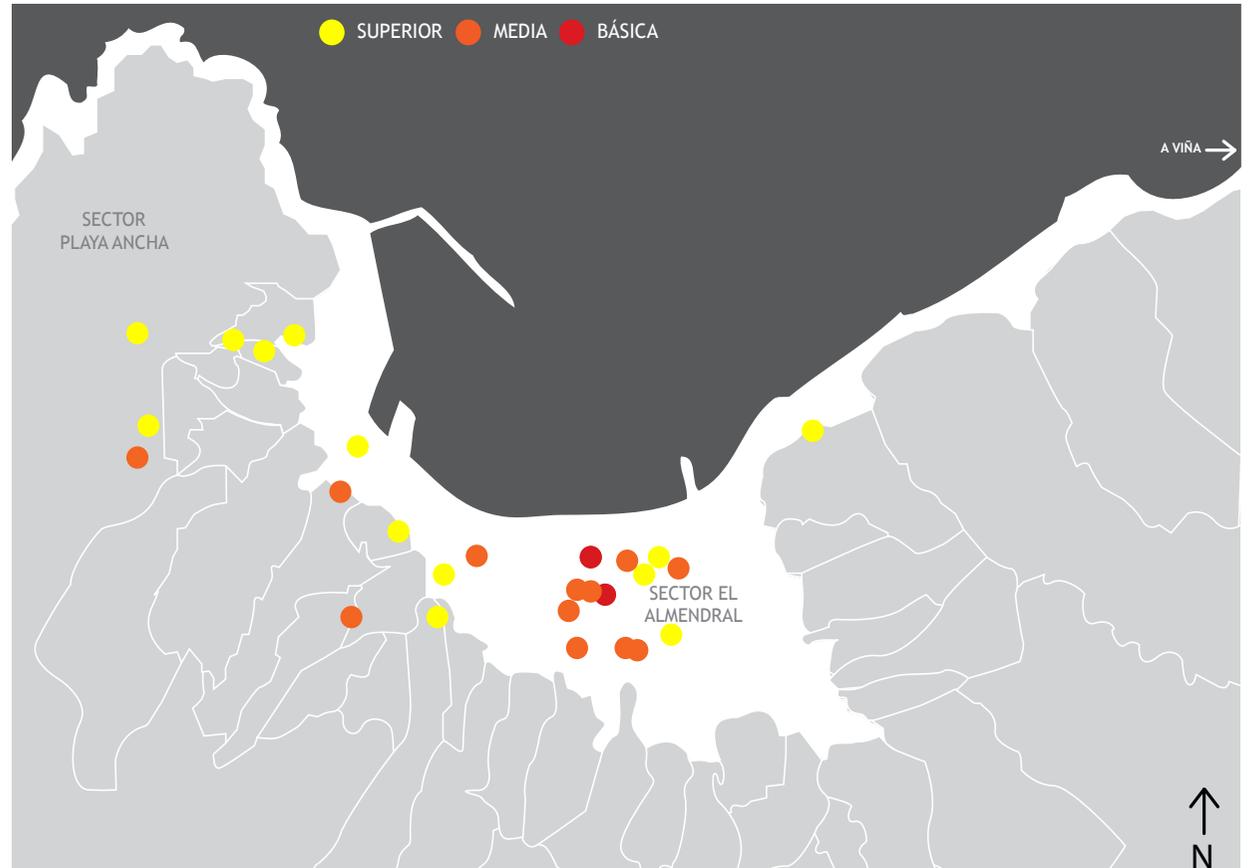


Imagen 18 | Residencias universitarias certificadas en Valparaíso | Elaboración propia

central de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. El tercer sector lo define la Universidad Técnico Federico Santa María e INACAP, y comprende entre Avenida España y los Cerros Barón y Placeres.

<sup>1</sup> Servicio de Cooperación Técnica, Corporación de Derecho Privado, dependiente del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

### 3.2.1 Encuesta

A continuación se va a presentar una síntesis de la encuesta que, cuyo fin es aproximarse a la **opinión de los estudiantes y a sus necesidades**, y no conseguir a cifras exactas, ya que estas ya fueron dadas a conocer en los 3 estudios presentados anteriormente.

La encuesta pretende descubrir fortalezas y debilidades del alojamiento estudiantil en Valparaíso. Los estudiantes a encuestar deben ser emigrantes de alguna región o país, idealmente estudiar en PUCV, UV, UPLA, UTFSM, DUOC e INACAP y alojar en la comuna de Valparaíso. La encuesta fue hecha en una visita a Valparaíso donde se recorrieron algunas instituciones, además se difundió a través de una plataforma web. Se expondrá a continuación un resumen de las preguntas, con la intención de rescatar solo los resultados más valiosos:

1. ¿En qué tipo de alojamiento ha residido?
2. ¿En qué tipo de alojamiento prefieres residir?
3. ¿Dónde prefieres vivir (cerro o plan)?
4. ¿Por qué no prefieres residencia?
5. ¿Cómo crees que es la oferta de alojamiento en Valparaíso?
6. ¿Cómo crees que es la calidad del alojamiento ofrecido?
7. ¿Qué espacios te gustaría tener en una residencia universitaria?

Se concluye que:

Las residencias son más populares en el primer año de estudio.

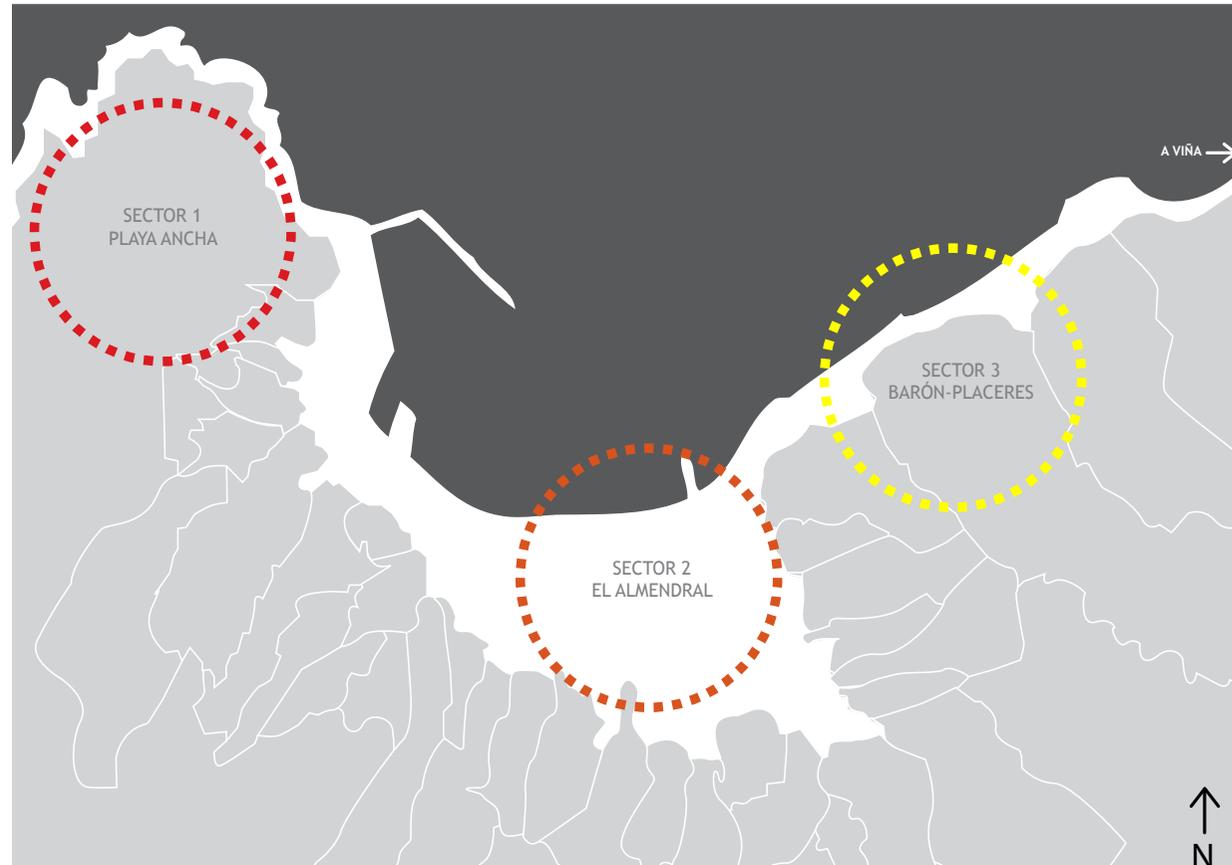


Imagen 19 | Sectores a encuestar en Valparaíso | Elaboración propia

Existen diferencias importantes entre los tres sectores en cuanto a preferencias de ubicación de alojamiento, como también en las necesidades de cada sector.

Existe **suficiente alojamiento** sin embargo la percepción de la **calidad** de estos **no es óptima:**

- Poca relación precio/calidad. “se aprovechan de la alta demanda”

- Residencias estéticamente feas y muy antiguas
- Instalaciones precarias (agua, electricidad), poca higiene.
- Optimización espacio, **piezas pequeñas, espacios oscuros, mobiliario en mal estado.**

Además los estudiantes no prefieren las residenciales debido a la poca comodidad y el ambiente; falta de espacio, compartir con muchas personas, poca independencia,

impersonalidad. Además señalan las restricciones de horario como un aspecto negativo.

Los estudiantes prefieren compartir en promedio con **3 personas la cocina y el baño** y los programas que más les gustaría tener en una residencia son un **espacio de estudio, un gimnasio, una asadera** y una sala multimedia.

Todos los antecedentes recabados en esta encuesta se intentarán integrar a la propuesta para que sea acorde a las necesidades y preferencias de los estudiantes.



ALOJAMIENTO PRIMER AÑO



ALOJAMIENTO SEGUNDO AÑO



ALOJAMIENTO TERCER AÑO



PREFERENCIA ALOJAMIENTO SEGUN ESTUDIO OBSERVATORIO DE LA EDUCACION





● SUFICIENTE ● ESCAZA ● ABUNDANTE

Imagen 21 | Percepción de la oferta de alojamiento | Elaboración propia



● COMODIDAD ● AMBIENTE ● HORARIOS  
● RAZON ECO. ● COMIDA

Imagen 22 | Razones por las cuales no residen en hospedaje universitario (residencias) | Elaboración propia

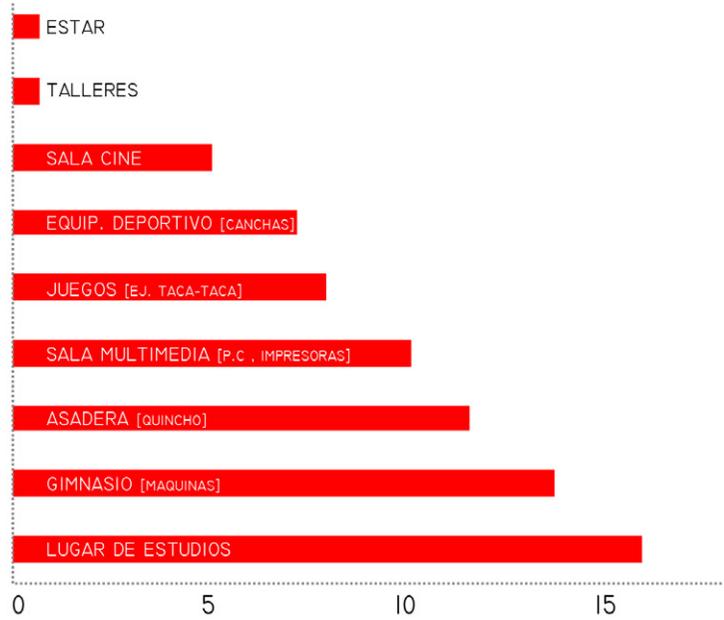


Imagen 23 | Programas que les gustaría que tuviese una residencia universitaria | Elaboración propia

---

## Bibliografía

[www.biobiochile.cl](http://www.biobiochile.cl)

María E. Perez, Diario La Tercera, Valparaíso: sólo 10% de hostales universitarios posee registro al día, 2011

Diario El Mercurio de Valparaíso, “Región impulsa mayor captación de estudiantes foráneos”, 2010

Alfaro, Rodrigo, Informe final “Cluster exportación región de Valparaíso”, 2006

Ebensperger, Arlene, “Diseño de programa de servicios universitarios” Caso de Valparaiso, 2005-2006

Ideee Consultores, “Observatorio de la Educación superior en Valparaíso”, 2011

[www.estudiaenvalparaiso.cl](http://www.estudiaenvalparaiso.cl)

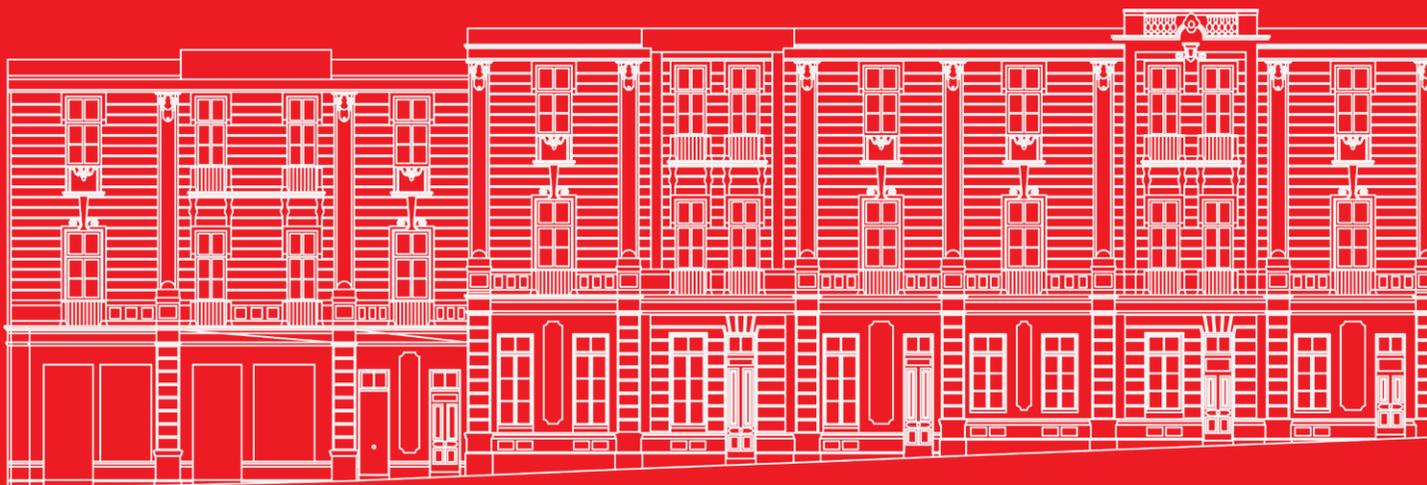
ci

PROPUESTA

# 4

## PROPUESTA GENERAL

*El objetivo del proyecto es entonces insertarse en la problemática del patrimonio y en el debate constante entorno al diálogo que debe existir entre el desarrollo y las preexistencias en Valparaíso. Existe además la oportunidad de hacer participar a los estudiantes del patrimonio. Que sean parte del proceso de renovación de la ciudad. Y en este sentido es interesante aprovechar el potencial de “lo universitario”, y sus deficiencias en infraestructura residencial y volcarlo e integrarlo con lo patrimonial. Fueron descubiertas las viviendas colectivas como patrimonio histórico, arquitectónico y urbano propio de la ciudad. Estas viviendas fueron para principios del siglo XX la vivienda de las clases “obrera”, hoy es vivienda de estudiantes, familias y personas de tercera edad. A pesar de que conservan su uso residencial, los inmuebles están deteriorándose, sin mantención. Muchas de ellas han sido postuladas y otras ya declaradas como Inmuebles de Conservación histórica. ¿Cómo se protege este patrimonio? ¿Cómo sería correcto intervenir en ellos?*



Como se dijo anteriormente las viviendas colectivas son edificaciones de gran valor arquitectónico, urbano y social de la ciudad de Valparaíso. Algunos de estos inmuebles han sido declarados Inmuebles de Conservación histórica en el Plan regulador Comunal y muchos de ellos se encuentran también en Zonas de conservación histórica (ZCH), esto quiere decir que los inmuebles pertenecen e influyen en un área, en un barrio. Por lo tanto es interesante entender algunas visiones macro de cómo se debería intervenir en la ciudad.

En este capítulo se profundizará el tema de Valparaíso, las oportunidades que presenta y la visión de algunos autores acerca de como intervenir. En segundo lugar se presentará la normativa existente, y luego se expondrá una propuesta de cómo intervenir en los inmuebles de conservación histórica (ICH) basándose en criterios más específicos. Finalmente se presentará una serie de inmuebles que podrían ser intervenidos y convertirse en activos urbanos.

## 4. 1 Rehabilitación patrimonial como oportunidad

Actualmente en Valparaíso existe más de un centenar de ICH (y muchos en vías de ser declarados ICH), y recientemente también se han agregado nuevas ZCH. A pesar de este reconocimiento de valores patrimoniales en barrios y edificaciones específicas, no han existido cambios sustanciales antes y después del reconocimiento. El mantenimiento de algunas de estas zonas es casi nulo y las edificaciones se deterioran al paso que sus habitantes. Ya no es noticia que se incendie o se demuela un edificio en Valparaíso, el caso de la Iglesia San Francisco, el Palacio Subercaseaux, el Mercado Puerto, El Teatro imperio, son algunos testimonios y pseudo sobrevivientes de inmuebles de gran impronta que han quedado congelados en el tiempo a la espera de que se pueda enmendar el daño ya causado por terremotos y siniestros.

Juan Mastrantonio señala en su artículo “Valparaíso: de la situación urbana a la participación ciudadana” que la ciudad ha estado sometida a intervenciones impropias, desconocedoras de los caracteres que la hace única, como por ejemplo la división predial pequeña de difícil actuación para grandes obras. A la vez de intervenciones impropias, en Valparaíso se le ha dado un especial énfasis a la conversión de la ciudad en un atractivo turístico, siendo que esto debería ser un producto supletorio, ya que como se dijo



Imagen 24 | Incendio Iglesia San Francisco, Valparaíso | [www.emol.cl](http://www.emol.cl)

anteriormente el objetivo principal debería ser mantener al día la ciudad para mayor dignidad de sus habitantes.

En este sentido la ciudad y sus edificios no deberían intentar permanecer congelados y servir solo para la fotografía de conjunto. La técnica de maquillaje de edificios es una solución parche a lo que por dentro se pudre, sin uso, sin habitantes, sin mantención. La rehabilitación entonces, se presenta como una verdadera oportunidad de re- habilitar los edificios, otorgándoles usos contemporáneos, que atraigan a habitantes que lo mantengan y le den vida. Hay que ser capaces de reinventarse apreciando lo positivo del ayer y aprendiendo los errores del pasado, esta ha sido la clave para aquellas ciudades que se han mantenido a lo largo de los siglos (Cabeza, 2009).

Francisco de García supone en su libro “Construir en lo construido” la problemática de cómo intervenir en una estructura formal que ha de cambiar inevitablemente, pero que, al tiempo, necesita expresarse como una permanencia. Para ello el plantea tres relaciones de diálogo entre construir y lo construido: **la inclusión, la intersección y la exclusión**. Es interesante reconocer estas relaciones básicas antes de llegar a una propuesta urbana y arquitectónica, en el mismo libro se resalta el trabajo de **Scarpa** ya que el consigue hacer dialogar en sus obras las ruinas con la plasticidad abstracta, **evita una amalgama formal y material, aunque siempre recoge las sugerencias implícitas en el edificio original**.

¿Es entonces el arquitecto al traductor, como la rehabilitación a la traducción? El traductor sólo puede transmitir algo haciendo a su vez literatura, esto quiere decir que, la traducción brota del original, pero no tanto de su vida sino de su supervivencia, pues la traducción es inevitablemente posterior al original. La supervivencia significa la evolución y la renovación por la que pasan las cosas vivas (Benjamín, 1923). La analogía es bastante lógica, la rehabilitación no debe ser una copia, pero si debe considerar los valores de la obra original y transmitirlos.

No debemos olvidar que en todo este proceso no se habla de una obra específica, el intervenir en el proceso dinámico de la ciudad conlleva a reconocer los límites del área afectada por

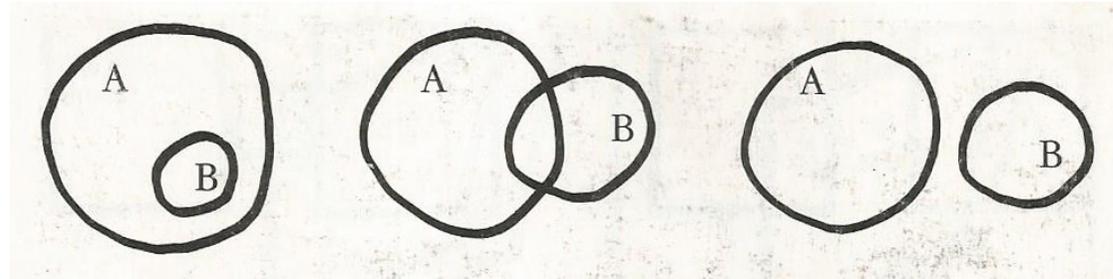


Imagen 25 | Diálogo entre las preexistencia y lo a construir | Libro “Construir en lo construido”

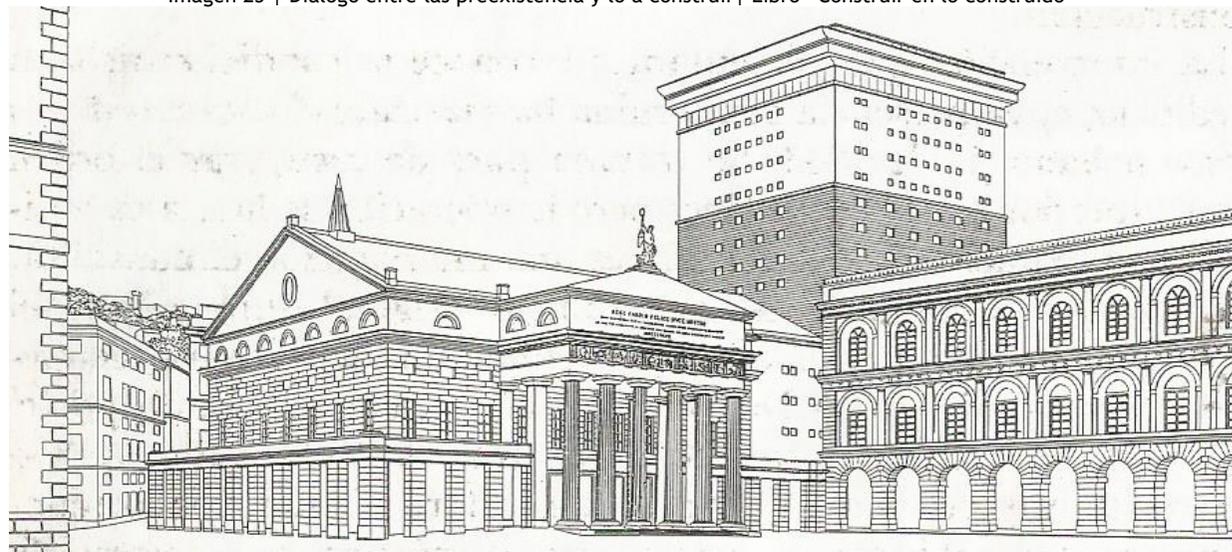


Imagen 26 | Dibujo Carlo Scarpa | Libro “Construir en lo construido”

la operación que se proyecta. Se trata de definir cuál es el marco de incidencia donde se actúa siempre más amplio que el ámbito de la operación misma. ¿Por qué en Valparaíso esta preocupación por el contexto y los impactos urbanos no se han considerado? ¿Es la normativa clara? ¿Permite intervenciones más contemporáneas? ¿Beneficia en algo al inversionista? ¿Existe algún plan de gestión para facilitar la inversión en inmuebles patrimoniales?

## 4. 2 Normativa existente para los ICH

Si bien existe una normativa entorno a los Inmuebles de conservación histórica, esta presenta criterios muy básicos, incluso ambiguos, que no reconocen valores urbanos, sino que más bien particulares de la edificación. La Ley de Urbanismo y Construcciones atribuye a través del artículo 60 inciso 2° que todas las zonas e inmuebles de conservación histórica deben ser señalados por el Plan Regulador Comunal pertinente, convirtiendo entonces la protección del patrimonio en una iniciativa local, a cargo del Municipio y supervisada por la SEREMI MINVU.

El Municipio de Valparaíso en su Ordenanza local refiere a los ICH en los artículos 29, 30 y 31. A continuación se presentarán las indicaciones más importantes de cada artículo y luego se analizarán brevemente.

### Artículo 29:

Los permisos para demoliciones y refacciones en los Inmuebles de Conservación Histórica, deberán ser otorgados por la Dirección de Obras Municipales previa autorización de la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, V Región. Requerirán asimismo de la presentación complementaria de un informe técnico, ejecutado por profesional competente, que acredite y fundamente dicha demolición o intervención.

Cuando proceda autorizar la demolición parcial o total, el propietario del inmueble declarado de Conservación Histórica, deberá entregar los antecedentes testimoniales gráficos del edificio, tales como levantamiento planimétrico de la construcción existente, fotografías generales o de detalle, que permitan mantener un registro gráfico de sus intervenciones.

### Artículo 30:

**Intervenciones permitidas en Inmuebles de Conservación Histórica.-**

En los Inmuebles de Conservación Histórica señalados en el plano PRV-02 modificado **sólo se permitirán, aquellos tipos de intervenciones que no constituyan alteración de las características arquitectónicas, históricas y de valor cultural que lo hicieron elegible como tal.**

En caso de autorizarse una demolición en un inmueble de Conservación Histórica, se permitirá en su reemplazo, construir un volumen igual al original.

Toda intervención en los Inmuebles de Conservación Histórica, requerirá adjuntar en su expediente de permiso, la presentación de una Memoria de Intervención que fundamente técnicamente las obras proyectadas. Se deberá mostrar con la Memoria de Intervención que las intervenciones permitidas a continuación constituyen obras que no atentan contra la autenticidad del bien reconocidas en las

fichas de valoración, ni alteran el volumen del inmueble existente o generan efectos de reducción de vistas y asoleamiento para vecinos y espacios públicos colindantes.

### Obras de Intervención permitidas, en ICH:

- Se permitirá **modificar o agregar vanos en fachadas y techumbres** en función de mejorar la habitabilidad de los recintos interiores o mejorar las vistas e iluminación del espacio interior.
- Obras de reparaciones estructurales, consolidación y mejoras sanitarias.
- Se permitirá **habilitar terrazas en las techumbres** mediante la colocación de barandas y plataformas necesarias a ese fin, siempre que no se trate de la intervención de un inmueble que tiene entre sus valores arquitectónicos destacados, y registrados en las fichas de valoración correspondiente, la quinta fachada o techumbre.
- Se permitirá el cierre de patios interiores, como asimismo, adiciones volumétricas a patios interiores o posteriores, siempre que no sean visibles o den a fachadas principales, y cumpliendo con el porcentaje de ocupación máxima de suelo permitido para la zona.
- Se permitirán sustracciones de elementos, materiales o volúmenes de fachadas y techumbres siempre que no se atente contra la autenticidad del bien descrita en la ficha de valoración. Tratándose de edificaciones

con coronamiento superior no se permitirán sustracciones de sus elementos constitutivos, como tampoco materiales o volúmenes de la techumbre que alteren su característica de Inmueble de Conservación Histórica cuyo elemento de valor arquitectónico destacado, constituya la calidad del coronamiento.

La normativa sobre ICH se ha actualizado constantemente y cada vez incorpora más parámetros para el completo conocimiento de antecedentes del edificio original. Sin embargo sobre la construcción nueva o a proponer, la normativa deja de libre albedrío algunas decisiones, como por ejemplo la materialidad, la acción o radio urbano de impacto de la intervención, el uso (si bien en el Plan regulador se señalan los usos permitidos, no se señala ningún detalle de porcentajes de usos privados y públicos), entre otros. La normativa además destaca la conservación todos los valores del edificio original, lo que puede ser una limitante a la hora de proponer. Estipula unilateralmente los valores y no los jerarquiza.

Es importante por lo tanto, proponer algunos criterios avalados por arquitectos que trabajan en la ciudad y que la estudian, y generar una base para una propuesta específica. Lo interesante es que estos criterios podrían ser aplicados a bastantes inmuebles detectados, muchos de ellos viviendas colectivas a pie de cerro.

### 4.3 Propuesta de criterios e iniciativas

Tras la revisión de la normativa y su breve análisis es interesante desarrollar algunos criterios que podrían favorecer la inversión privada en Inmueble de Conservación histórica, pero además que entreguen algunos parámetros más específicos de cómo intervenir en los inmuebles sin perjudicar el entorno ni los valores patrimoniales relevantes.

#### Estudio independiente de valores patrimoniales

No porque el edificio sea un ICH, todos los valores de éste deben ser considerados. Es preciso distinguir y **jerarquizar los valores**, la ficha del inmueble muchas veces define valores que en para una posible intervención deben cambiar, o por el contrario deben mantenerse. Se propone el estudio independiente de los valores patrimoniales, jerarquizar y dar prioridad en la intervención al valor más significativo. Se deben definir los valores a potenciar o rescatar y por el contrario por que se desechan los demás.

#### Cesión uso público

Evitando volúmenes herméticos que no impactan ni positiva ni negativamente en el contexto, se propone que se ceda un 5% de la superficie total construida al uso público ya sea en plazas o circulaciones de conexión al menos de libre acceso diurno. Si existiese algún impedimento incuestionable de aportar

con ese porcentaje, el proyecto debería destinar parte del presupuesto a una obra de mantención, recuperación o construcción de algún espacio cercano a la obra (a no más de 200 m) que lo necesite.

#### Materialidad

La materialidad cobra un rol importante cuando se trata de intervenciones sobre todo cuando ésta se ve desde el exterior. La materialidad debe ser diferente a la que se ve en la fachada, de modo que se entiendan los límites del edificio original. En ningún caso igualar las materialidades, ni la materialidad nueva con la antigua, ni la antigua con la nueva.

#### Proporción Altura

La proporción entre el edificio original e intervención debe tener un límite, ya que desde el exterior el conjunto se debe ver en armonía, valorizando el original por sobre “lo nuevo”. Se propone que la intervención no supere  $1/3$  de la altura promedio de la o las fachadas. Esto en discrepancia con la normativa que permite un piso más, pero no especifica la altura de éste.

#### Evitar fachadismo

El fachadismo refiere a la valoración y conservación única de una o más fachadas, prescindiendo o transformando el resto de la construcción. Así también desprecia los valores del conjunto edificado y el espacio público en frente, estos mantienen

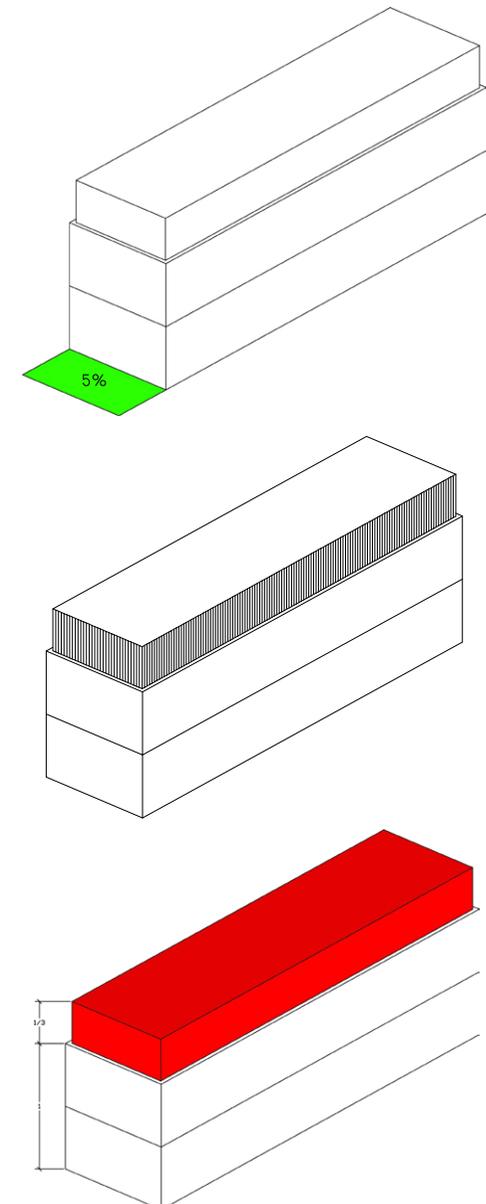


Imagen 27 | Esquemas criterios propuestos | Elaboración propia

relación directa con lo memorial y social. En Valparaíso se ha invertido erróneamente en pintar fachadas en desmedro de lo que ocurre adentro estructuralmente, por otro lado han permitido que se construyan proyectos que solo mantienen fachadas pero que no respetan la escala original, y modifican y demuelen todo el interior.

Además de los criterios ya propuestos es preciso señalar que se podrían generar incentivos para la inversión en ICH o el patrimonio en general, si se entregaran **beneficios tributarios y existiera un trabajo colaborativo entre la municipalidad y los gestores del proyecto**. Por ejemplo que el espacio público cedido sea mantenido por la municipalidad, luminaria, pavimento, riego, basura, etc. Como beneficios tributarios podría existir exención de contribuciones si el proyecto cede más espacio público o genera una cantidad de puestos de trabajo considerable y positiva para el barrio.

## 4.4 Área de búsqueda Vivienda Colectiva ICH

En base a las problemáticas descritas en los capítulos 2 y 3 se definió un área específica de búsqueda de vivienda colectiva con condición de ICH.

Se decidió realizar la búsqueda en torno al **sector 2, “El almendral”** ya que este presenta condiciones de conectividad y comercio superiores a los demás. Además en base a la problemática de ciudad universitaria, se recogió la información que en una de las principales avenidas de este sector, Avenida Brasil, se encuentra una **gran cantidad de sedes de instituciones educativas**.

Las instituciones que ahí se encuentran son la casa central de la Pontificia Universidad Católica, algunas cedes de la Universidad de Valparaíso y el Duoc. La PUCV es la universidad que más extranjeros atrae. Sin embargo las residencias certificadas del sector son en general de calidad media y tienen mala reputación, todas ellas ubicadas en calles muy concurridas, de mucho tránsito vehicular.

Es por esto que **se canalizó la búsqueda al pie de cerro** que se caracteriza por tener una **combinación entre lo privado-residencial del cerro, y lo público-institucional y comercial del plan**. Previo a la ida a terreno se seleccionaron los inmuebles a visitar, sobre la base de sugerencias de académicos

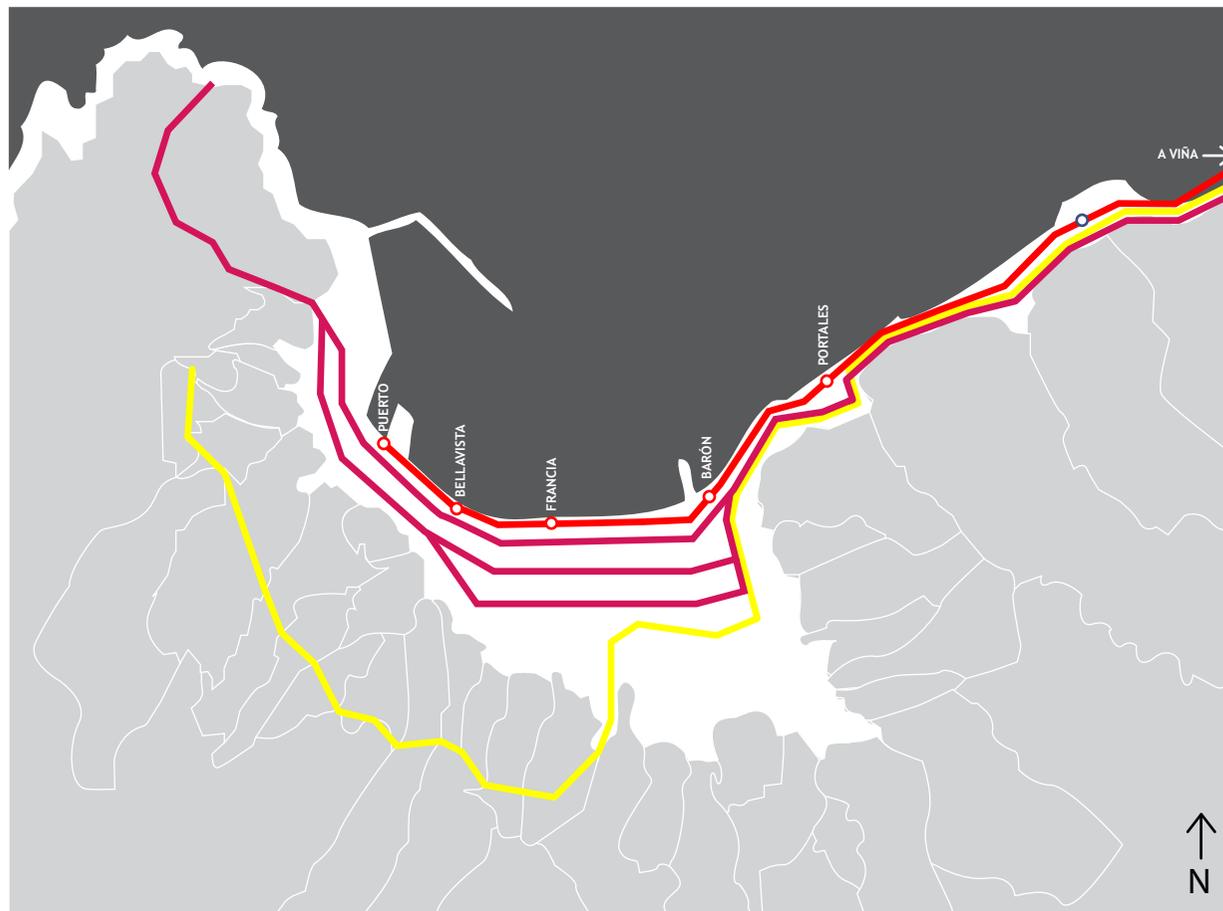


Imagen 28 | Conectividad sector Almendral | Elaboración propia

de la Universidad que han trabajado en el tema. Se visitaron 4 testimonios de vivienda colectiva y se evaluaron sus características, para posteriormente escoger el inmueble a rehabilitar.

La metodología de la visita fue recorrer los edificios (exterior e interiormente si fuese posible), fotografiarlos, rellenar la ficha con

las apreciaciones y luego con los resultados hacer una selección por comparación.

La ficha consiste en una evaluación perceptual y técnica de la localización, conectividad, deterioro, capacidad y potencial urbano y arquitectónico.

Según los siguientes criterios se determinó si los inmuebles cumplían o no los requerimientos y expectativas para desarrollar el proyecto.

- Localización: barrio favorable, preferentemente residencial y cercanía a comercio e instituciones.
- Conectividad: conectividad mediante micros, metrotren, trolley con otros puntos de la ciudad.
- Deterioro: preferentemente recuperable y sin daños estructurales.
- Capacidad: cantidad de habitantes que podría albergar, preferente mente entre 50 y 100.
- Potencial urbano: predominio y reconocimiento urbano. Capacidad de mediante una rehabilitación provocar impacto urbano.
- Potencial arquitectónico: prestancia arquitectónica y volumétrica. Espacialidad interior intervenible.

COLECTIVO	DIRECCIÓN	LOCALIZACIÓN	CONECTIVIDAD	DETERIORO	CAPACIDAD	POTENCIAL URB.	POTENCIAL ARQ.
VALLEJOS	AV FRANCIA/VALLEJOS	MUY BUENA	MUY BUENA	MEDIO	GRANDE	SI	SI
COLÓN	AV COLÓN	MUY BUENA	MUY BUENA	ALTO	MEDIO	NO	MEDIO
LASTRA	LASTRA / VIC. MACKENA	BUENA	BUENA	ALTO	MEDIO	NO	MEDIO
FABERO	LASTRA/ BUENOS AIRES	BUENA	BUENA	BAJO	MUY GRANDE	SI	NO

Imagen 29 | Ficha de evaluación de colectivos visitados| Elaboración propia



Imagen 30 | Sector Almendral + Área de visita de colectivos, pie de cerro | Elaboración propia

## Colectivo Vallejos

Inmueble que enfrenta Avenida Francia, vía con un ancho considerable, por lo que el edificio se puede observar en su totalidad. Residen en él una cantidad considerable de familias (12 aprox.). El esquema de conjunto es un bloque en “L” entorno a un patio interior de forma irregular”. Tiene dos sitios eriazos contiguos y un pasaje posterior que esta en un nivel de donde es posible ver toda la cubierta del conjunto.



Imagen 31 | Vista aerea colectivo Vallejos |  
Elaboración propia en base a información Googleearth



Imagen 32 | Fachada Colectivo Vallejos |  
Fotografía personal

## Colectivo Colón

Se accede por un túnel que atraviesa un edificio que enfrenta avenida Colón. El conjunto se configura entorno a un patio muy estrecho (12 mt) y en el interior de este existen dos viviendas. El deterioro de los inmuebles alrededor del patio es muy alto. Se descarta por el poco impacto urbano que tendría un proyecto en este conjunto y por las proporciones que son muy ajustadas para el programa que se desea.



Imagen 33 | Vista aerea colectivo Colón |  
Elaboración propia en base a información Googleearth



Imagen 34 | Interior Colectivo Colón |  
Fotografía personal

### Colectivo Lastra

Inmueble de esquina, recién pintado por fuera, sin embargo por dentro está bastante deteriorado. El esquema del conjunto es un cuadrado cuyas circulaciones están en el interior y las viviendas dan hacia el exterior. A través de la circulación interior se llega a una escalera pública en una cota muy superior (15 mt aprox.) Se descarta por las dimensiones, y la tipología del edificio, que permitiría solo intervenciones en su techumbre y en las circulación interior.



Imagen 35 | Vista aerea colectivo Lastra |  
Elaboración propia en base a información Googleearth



Imagen 36 | Fachada Colectivo Lastra |  
Fotografía personal

### Colectivo Favero

Inmueble recientemente restaurado, fue pintado interior y exteriormente y fueron cambiadas sus instalaciones sanitarias y de aguas lluvias. Tiene circulaciones públicas que atraviesan el edificio. Es un inmueble consolidado sin daños estructurales y que funciona bien, por esta misma razón se descarta.

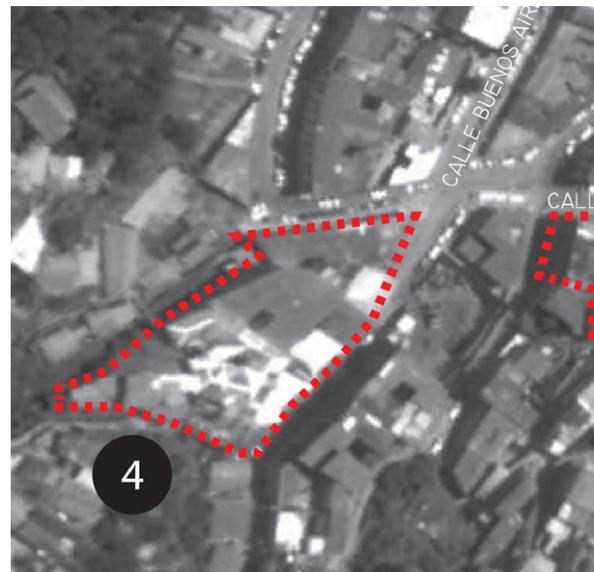


Imagen 37 | Vista aerea colectivo Favero |  
Elaboración propia en base a información Googleearth



Imagen 38 | Interior Colectivo Favero |  
Fotografía personal

Finalmente el colectivo escogido fue Vallejos, ya que a pesar de que todos contaban con buena conectividad y localización, el deterioro del inmueble es intermedio, por lo que se pueden reutilizar las principales estructuras y recuperar su imagen. Además a diferencia de los demás colectivos, este tiene un potencial urbano interesante y que puede incluso fortalecerse si se consolida y se complementa con una propuesta en los terrenos adyacentes. En el siguiente capítulo se presentarán los antecedentes generales del inmueble, sus valores originales y el estado actual.

---

## Bibliografía

Juan Mastrantonio, Valparaíso: de la situación urbana a la participación ciudadana, CA n° 139, 2009, pp 23

Ángel Cabeza, Valparaíso Profundo Patrimonio Ciudadano, CA n° 139, 2009

Walter Benjamín. La tarea del traductor, 1923

Francisco de Gracia, Construir en lo construido, 1992, pp 17, 179, 184, 187 y 191.

Vicente Swinburn, S+S Swinburn Arquitectos, CA n° 139, 2009, pp 46

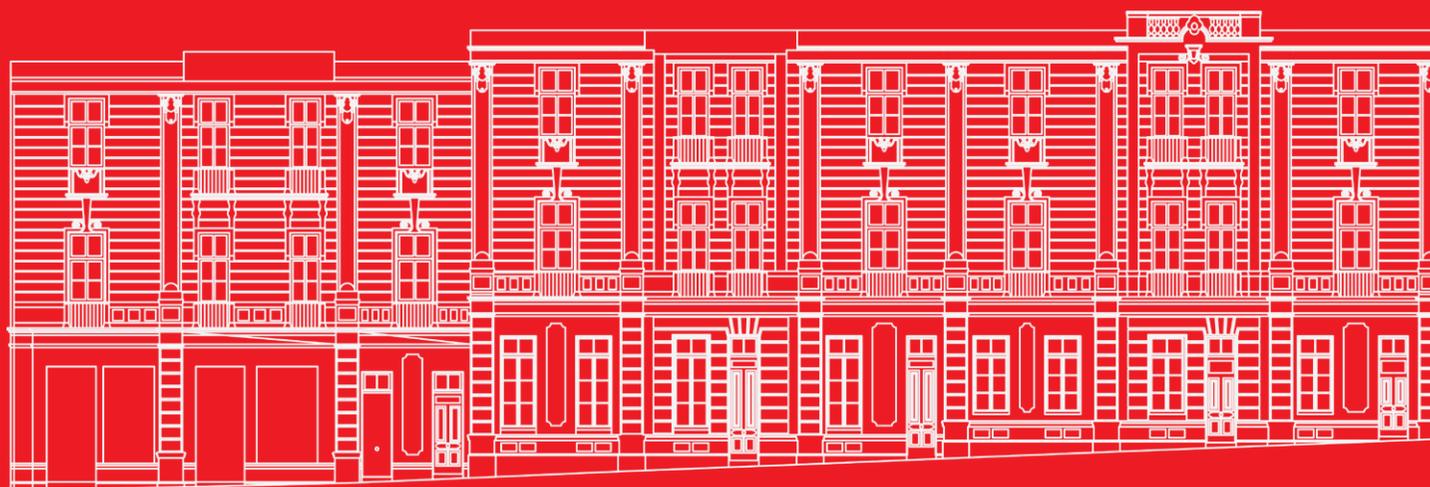
Paz Undurraga, Modelos de “Recuperación patrimonial en Valparaíso”, riesgos y desafíos de los dispositivos de intervención cultural, CA n° 139, 2009, pp 72

Mario Ferrada, Paz Undurraga, Patrimonio arquitectónico de Valparaíso; del des-criterio a la innovación criteriosa, CA n° 142, pp 31-35



5

*COLECTIVO VALLEJOS*



## 5.1 / Antecedentes generales

El Colectivo Vallejos se encuentra en Avenida Francia con la calle Vallejos, en el límite del sector el Almendral y el Cerro la Cruz. Este cerro es uno de los cerros más poblado de Valparaíso, se encuentra entre el Cerro Monjas y Cerro el Litre, detrás del Hospital Carlos van Buren. Antiguamente se podía subir en ascensor, pero éste se encuentra abandonado. Para acceder al cerro se puede ascender por calle Vallejos o por la subida los Loros. Su nombre deriva de la Gran Cruz que se ubicaba en lo más alto del cerro, recordando víctimas de la epidemia del cólera y viruela. La Cruz, al igual que casi todo Valparaíso, se derrumbó con el terremoto de 1906.

Su ubicación es privilegiada debido a la conectividad que posee con las principales arterias de la ciudad. Avenida Francia que conecta las arterias longitudinales; Av. Errazuriz, Av. Pedro Montt, Av. Colón y Av. Alemania (vía que conecta todos los cerros).

Tras el terremoto de 1906, se regularizó el trazado del plan y con esto también sus fines específicos, los cuales consisten hasta la fecha en albergar servicios y gran parte del comercio, desplazando la vivienda. A la segunda mitad del siglo XX las viviendas empiezan a desplazarse a la cima de los cerros y a las quebradas, constituyendo un trazado irregular de accesos estrechos que se acomodan a la morfología del espacio, con ello nació el ascensor que pasó a ser

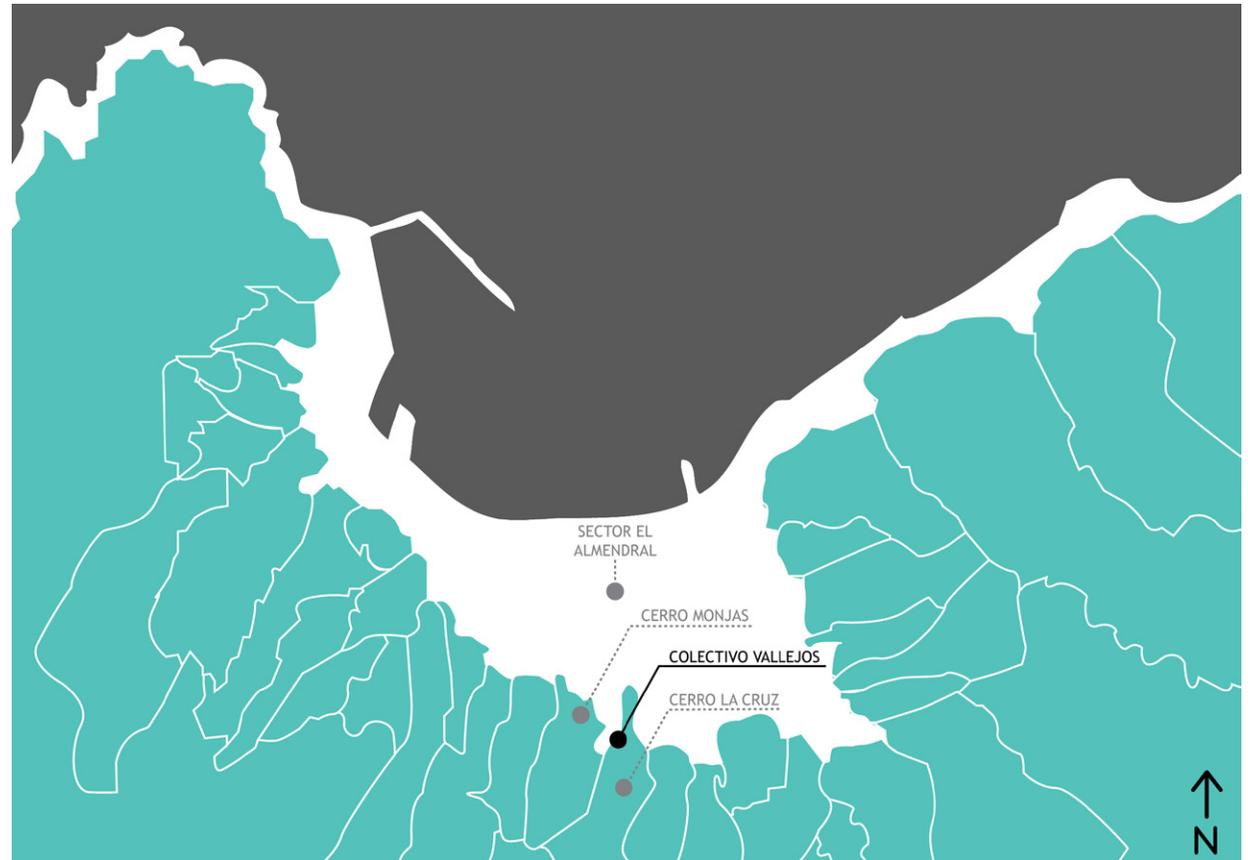


Imagen 39 | Ubicación Colectivo Vallejos, Cerro La Cruz | Elaboración propia

un elemento constituyente de barrio, como principal conector de plan y el cerro. Pero también surgió la escalera como otro elemento constituyente del barrio que permitía la conectividad en pendiente.

El pie de cerro queda en una situación de dualidad entre lo privado y lo público, es límite pero a la vez es la conexión entre el cerro y los servicios del plan.

El edificio del colectivo Vallejos construido en

1910, es testimonio de esa unión, a través de un pasaje que conecta la cota más baja con la cota nivel 9 aprox. y que luego a través de dos escaleras unía el patio interior con un pasaje trasero (Corte B-B').

Al igual que los demás colectivos, este pertenece a un solo dueño quien es representado por un administrador, éste último es quién cobra a los arrendatarios.

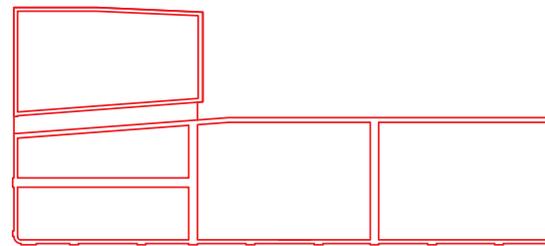
El edificio está compuesto por dos etapas

o partes, la primera es en forma de “L” correspondiente a las dos fachadas principales que tiene 3 pisos de altura. La fachada más larga de 42 metros que enfrenta la Avenida Francia y la más corta que enfrenta la calle Vallejos. La segunda etapa es la construcción al interior del conjunto, a la cual solo se puede entrar accediendo al edificio por una escalera que lleva al patio interior y a los accesos de 4 casas de 1 piso de altura.

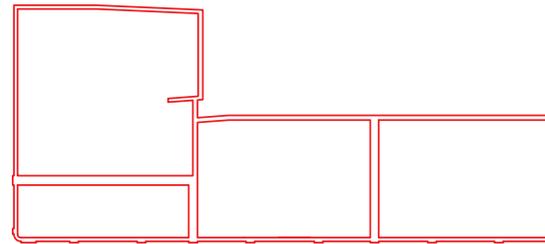
La estructura del edificio se sustentaría sobre fundaciones corridas de piedra ubicadas bajo los muros de albañilería, tal como se realizaba en las construcciones de la época (mediados del siglo XIX y principios del XX). La segunda parte del edificio (casas de un piso) está construida sobre una plataforma asentada en una cota muy superior donde el aterrazamiento se consolida gracias a un **muro de contención**. Estos muros están contruidos en base a piedra cubierta por una capa de ladrillos.

El sistema constructivo del edificio en “L” es **masiso a base de muros resistentes en albañilería simple** de ladrillo de arcilla cocido hecho a mano, con **entrepisos flexibles en envigado de madera**. Interiormente presenta **tabiquerías divisorias en entramado de madera rellena con adobillo**.

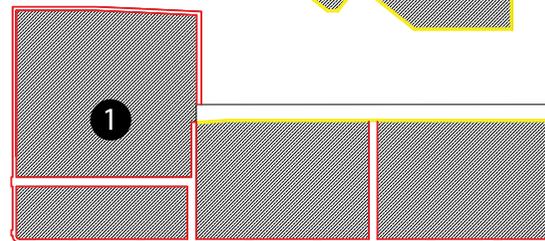
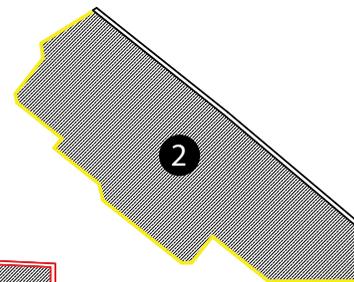
La albañilería tiene un ancho entre 40 a 75 cm. El entramado del piso fue hecho en entramado de madera de pino oregón y roble de gran escuadría, que se cubre con un machihembrado de madera. Este piso se une



ESTRUCTURA PRINCIPAL PRIMER PISO



ESTRUCTURA PRINCIPAL SEGUNDO PISO



ESTRUCTURA PRINCIPAL TERCER PISO

- SISTEMA MASISO DE ALBAÑILERÍA
- TABIQUERÍA CON ADOBILLO
- ① ② ETAPAS

Imagen 40 | Estructura y Etapas del colectivo |  
Elaboración propia

a los muros de albañilería gracias a pequeños orificios en los cuales se apoyan las vigas de madera.

El tercer piso está estructurado interiormente por muros de tabiquería con adobillo. Y una galería con pilares de madera.

El terreno ocupa **840 m<sup>2</sup>**. La superficie del edificio en “L” es de **2300 m<sup>2</sup>** aproximadamente, y la de la segunda parte (casas) es de 290 m<sup>2</sup>.

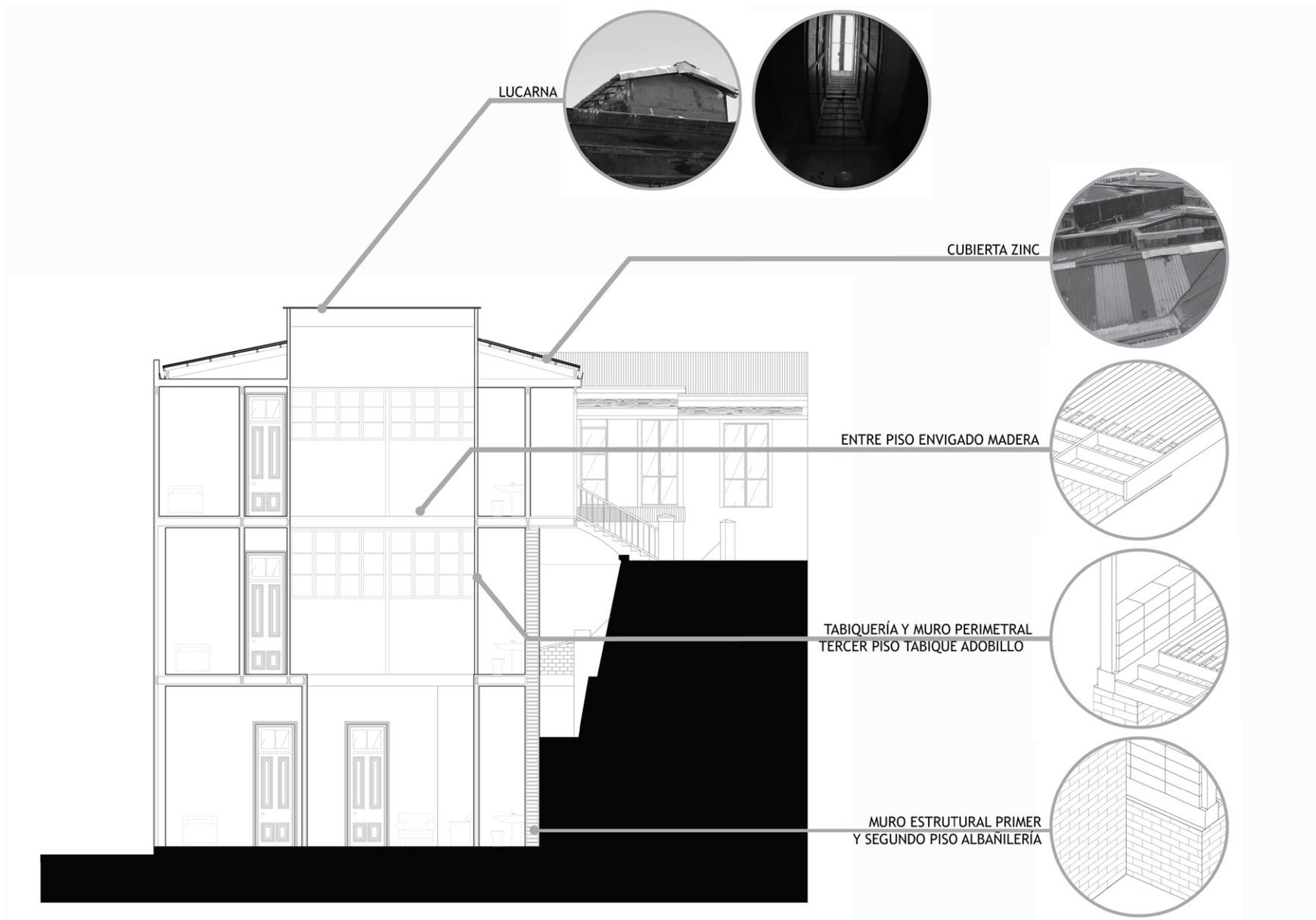


Imagen 45 | Corte tipo del inmueble sistema constructivo | Elaboración propia

## 5.2 / Valores originales del edificio

Se profundizarán los valores originales del inmueble; valores históricos, arquitectónicos, urbanos y socio-espaciales. Posteriormente se jerarquizarán, para así definir los criterios de intervención, los cuales definirán que se rescata, se demuele o se reconstruye, ya sea un valor o una construcción.

### Valor histórico

Cómo se menciono anteriormente, la vivienda colectiva se desarrolla en el periodo de mayor auge de Valparaíso que trajo consigo un aumento del índice demográfico. Este colectivo fue construido al igual que muchos otros, tras el terremoto de 1906. Después de este hecho se realizaron obras de mejoramiento de higiene y obras públicas donde se avanzó en la vialidad y ornato para mejorar la calidad de vida de los habitantes. Las quebradas comenzaron a abovedarse, para canalizar las aguas lluvias que venían del cerro y llevarlas subterráneamente al mar. Sobre estas bóvedas se pavimentaron calles, un ejemplo de esto es Avenida Francia, la cual está sobre la canalización del estero Jaime. Francia se constituyó como una **gran avenida de 2 calzadas** por sentido más una de estacionamientos por lado. Esta **calle conecta directamente el cerro con el plan**, marcando un **carácter comercial en su parte llana** y paulatinamente un **carácter habitacional** a medida que comienza la



Imagen 46 | Avenida Francia a principios del s.XX | [www.ciudaddevalparaiso.cl](http://www.ciudaddevalparaiso.cl)

pendiente.

### Valor arquitectónico

El inmueble es representativo de la arquitectura historicista local de fines del siglo XIX y principios del XX. Corresponde a la tipología de edificación continua. Se destaca en su entorno por su calidad estética y arquitectónica. Tiene **rasgos neoclásicos**, se destacan elementos de orden decorativo como el almohadillado horizontal, recurso muy usado en la arquitectura de la época, y cornizamiento superior. Barandas metálicas en el segundo y tercer nivel, además de elementos figurativos y ornamentales en yeso y cemento. Exteriormente el conjunto se configura con más llenos que vacíos, expresando un hermetismo que no refleja o no deja ver lo que sucede al interior. Las viviendas o departamentos tienen una altura de piso a cielo ostensiblemente mayor a la utilizada actualmente, **5 metros en primer piso y 4 metros en el segundo**

y tercer piso. La altura de sus ventanas permite condiciones de iluminación natural óptima en las fachadas norte y poniente. Las condiciones de habitabilidad en cuanto a iluminación se abordarán en el siguiente capítulo de “estado actual”. El edificio en “L” acota un patio interior desde el cual se tiene acceso a algunos de los departamentos y casas a través de escaleras. Las dos partes configuran un esquema de conjunto cerrado.

### Valor Urbano

El edificio posee un trabajo de fachada y detalles que dan testimonio de su ubicación privilegiada. La avenida Francia al ser una vía amplia permite cierta holgura para la observación de los edificios, así también del colectivo Vallejos que manifiesta una imagen de gran impronta al conformar un frente continuo (de casi media cuadra) en la subida de la Av. Francia. Contribuye como esquina a la estructura e imagen urbana que caracteriza al sector.

El rol característico de la avenida Francia es comercial, sin embargo se combina con lo residencial en la medida que se asciende. A pie de cerro lo residencial se aparta al segundo piso, en el caso del Colectivo Vallejos se modificó parte del primer piso para acoger programas comerciales y una iglesia en la esquina.

Se sospecha que originalmente el edificio interiormente conectaba el **pasaje trasero con la calle Vallejos a través de escaleras**

que atravesaban el patio interior. Este es un valor interesante que caracteriza a la mayoría de los colectivos, la unión de distintas calles y cotas a través de escaleras que cruzan el edificio. Esto le daba un carácter público a un inmueble privado.

### Valor socio espacial

Se generan relaciones sociales gracias al espacio interior; el patio. Este patio de pavimento “duro” lo ocupan los niños para jugar, las mascotas, y se ocupa también para colgar la ropa. Las escaleras y corredores que se utilizan para solucionar las diferencias de niveles permiten establecer una apropiación de los espacios de los conjuntos; el patio y las fachadas interiores. La “copropiedad del ojo”, característica de la vivienda colectiva, permite la apropiación de espacios públicos y privados a través del mirarse” entre vecinos, dando la sensación de seguridad y arraigo de los habitantes con el inmueble.

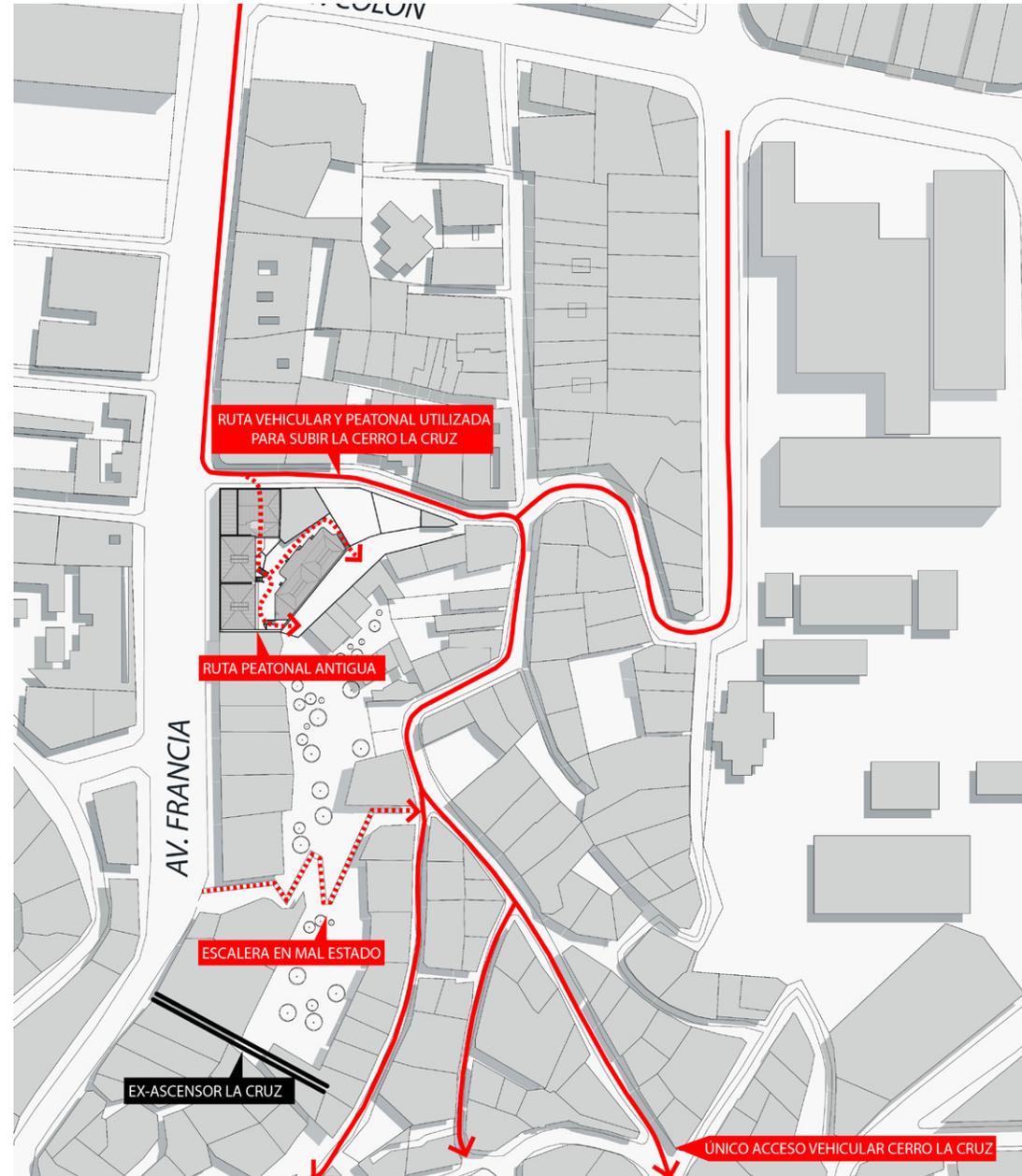


Imagen 47 | Conexiones peatonales y vehiculares relacionados con el Colectivo Vallejos | Elaboración propia

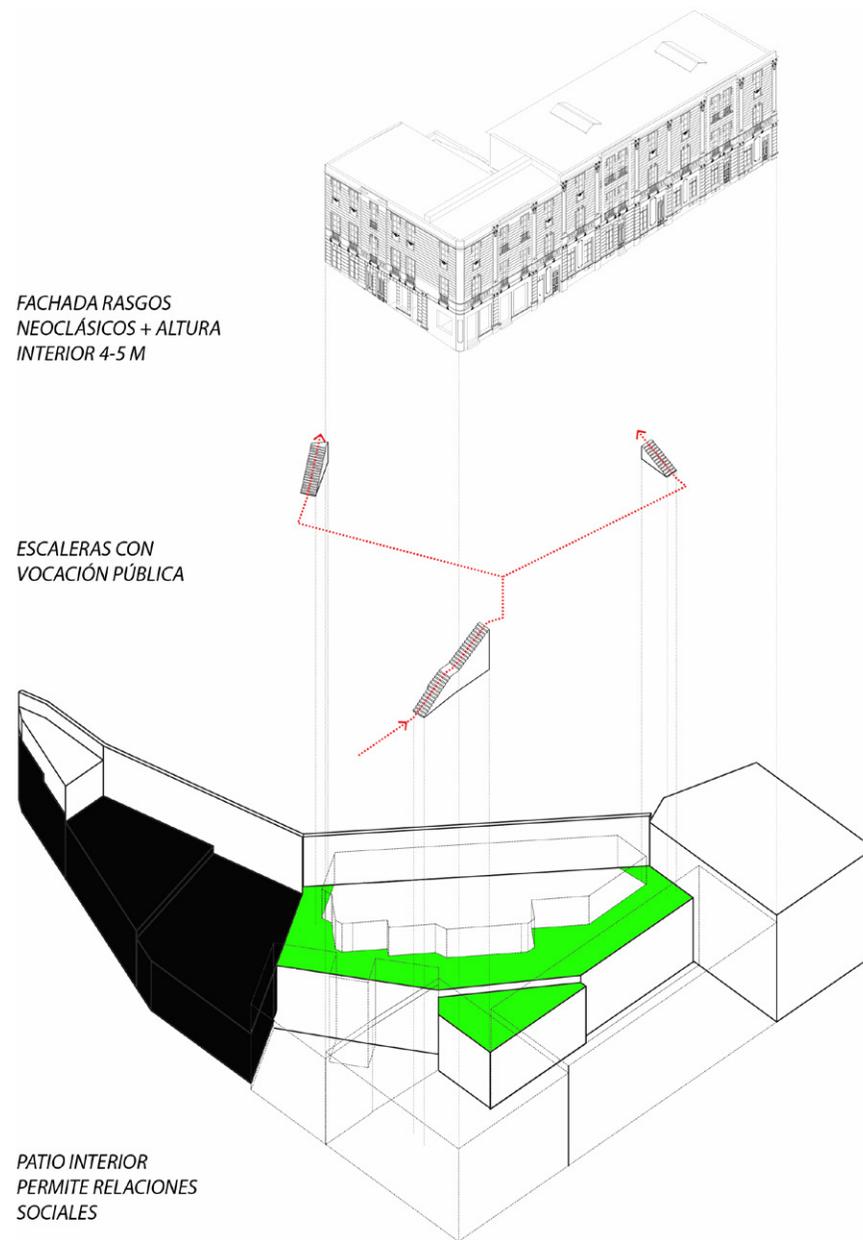
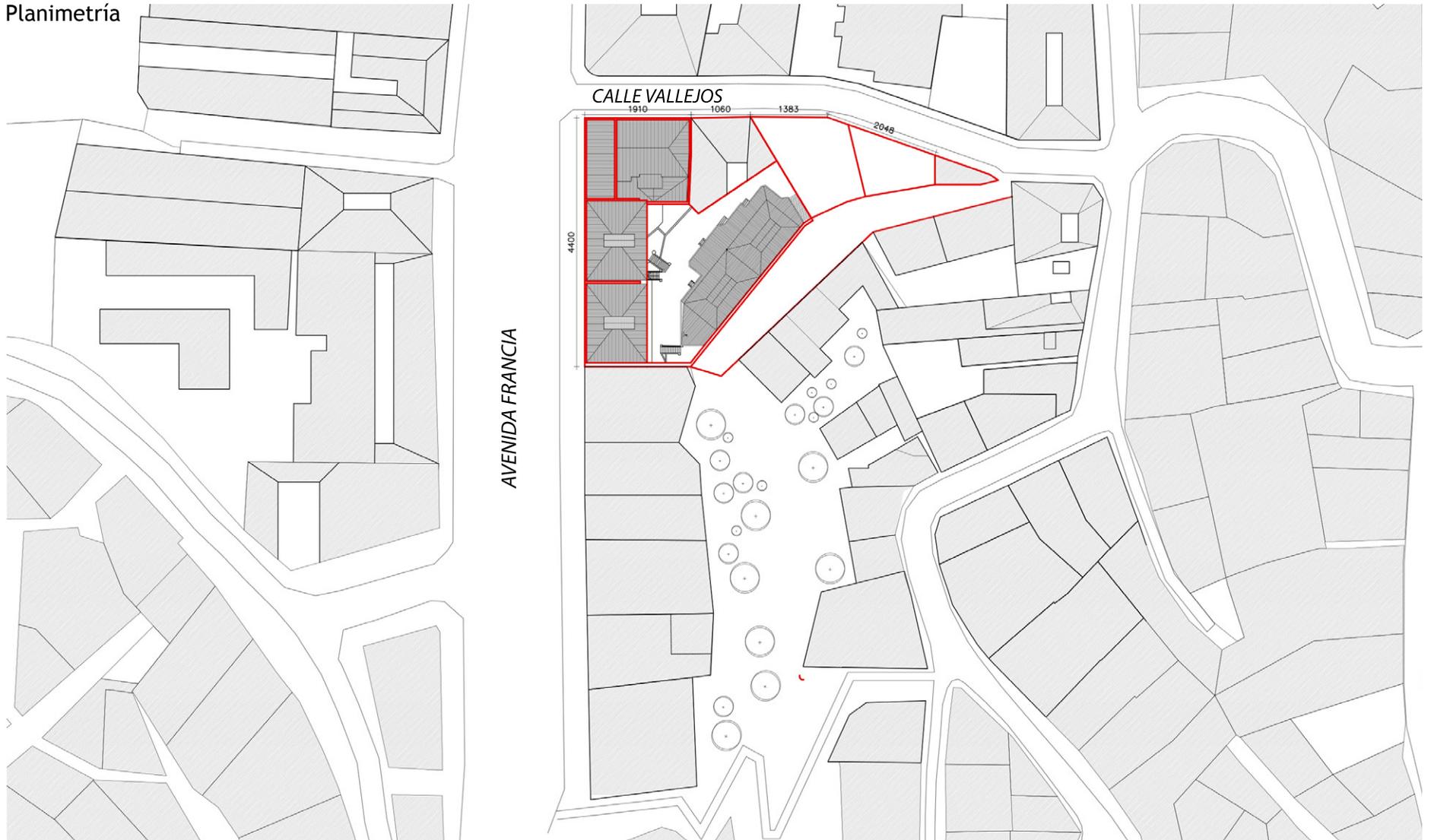


Imagen 48 | Principales Valores patrimoniales del Colectivo Vallejos | Elaboración propia

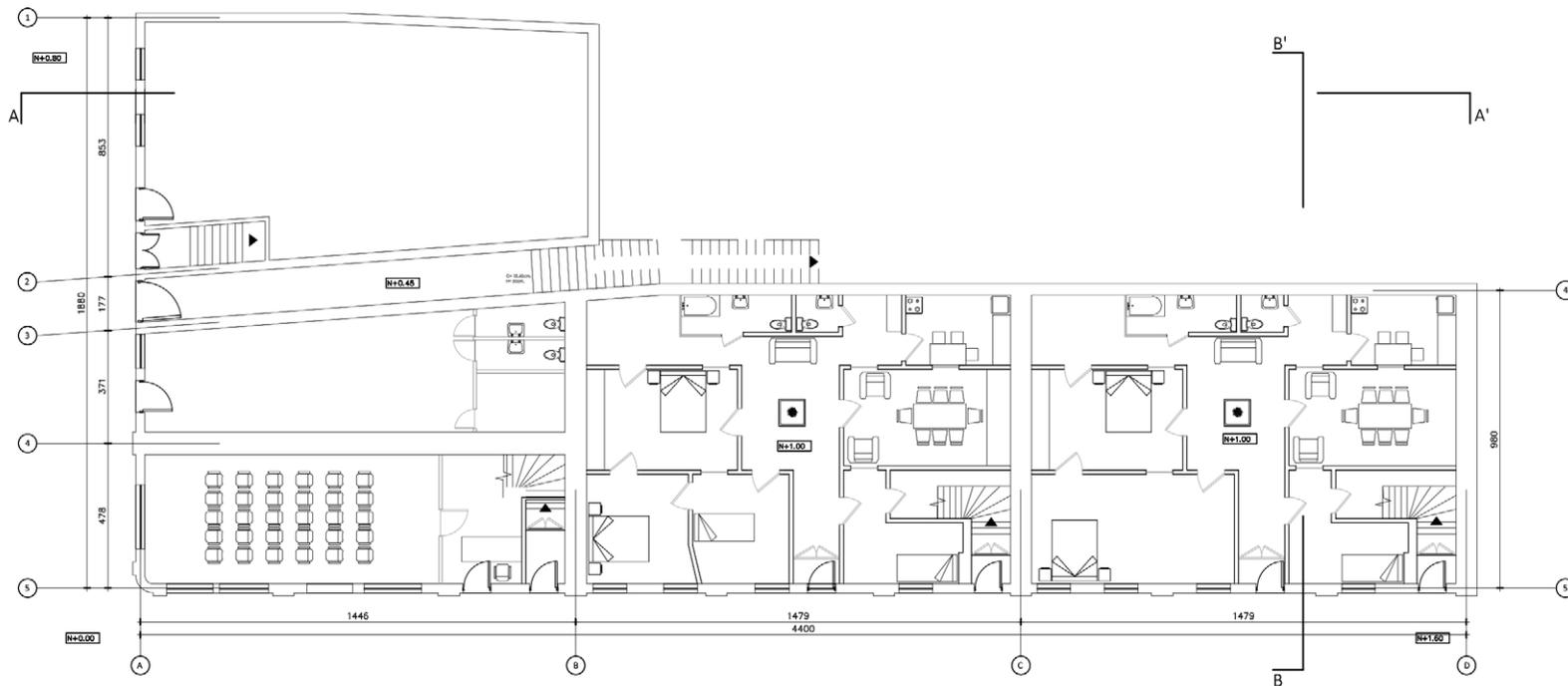
## 5.3 / Estado actual

Planimetría

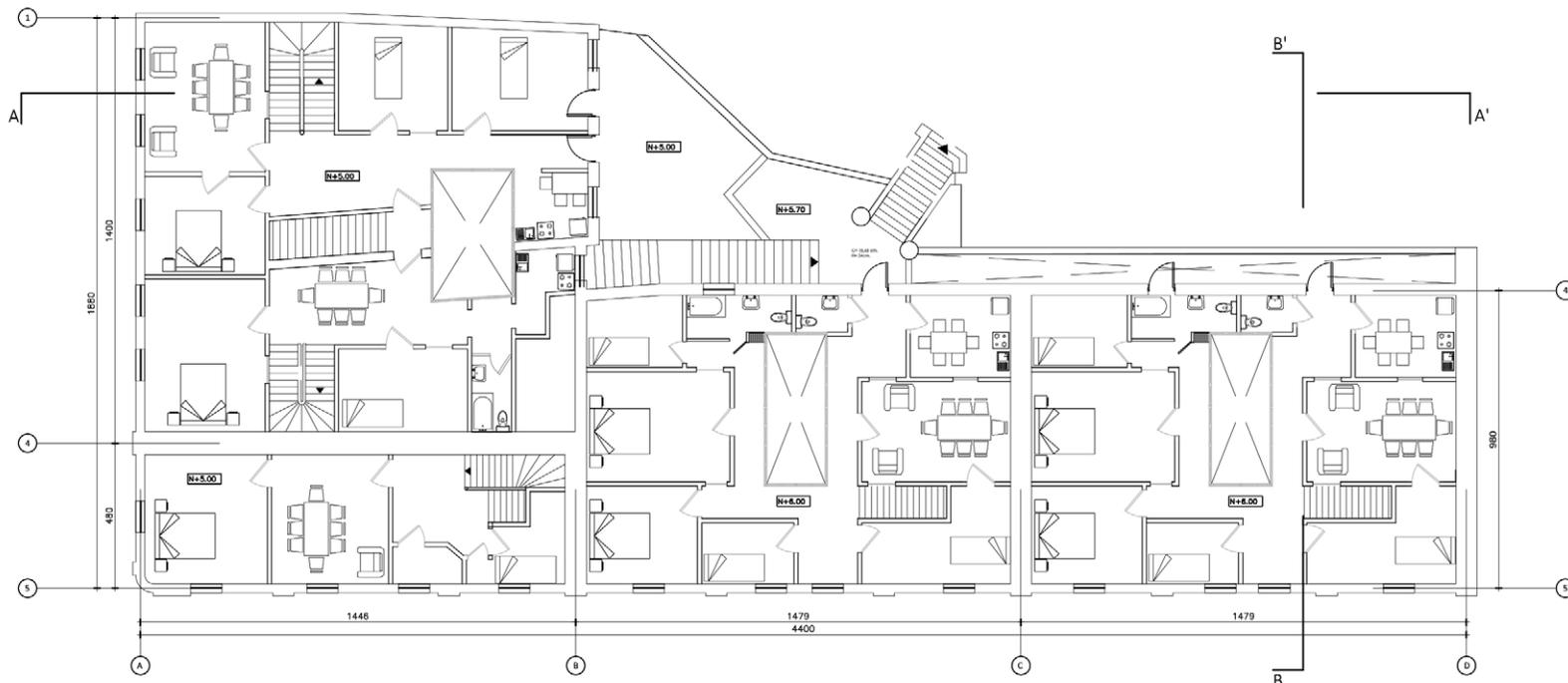


**PLANTA CONTEXTO**

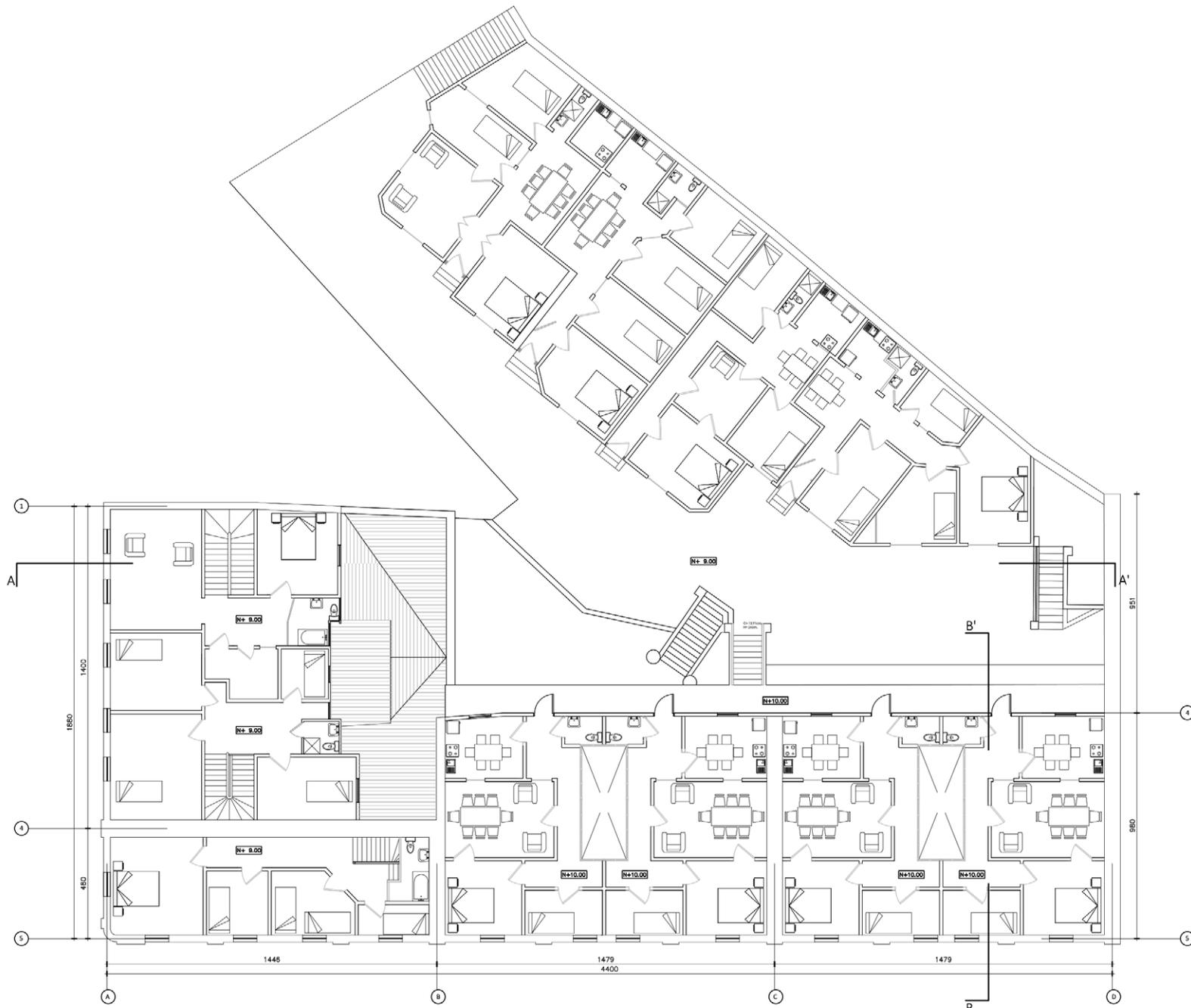
ESC. 1:500



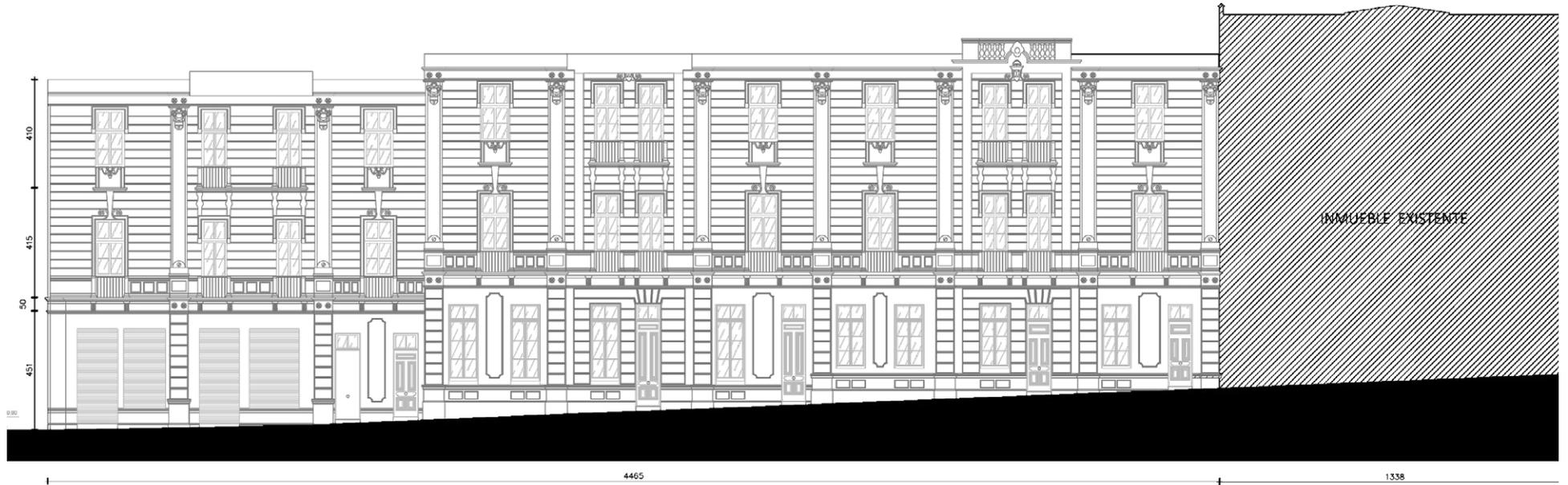
**PLANTA PRIMER PISO**  
ESC. 1:250



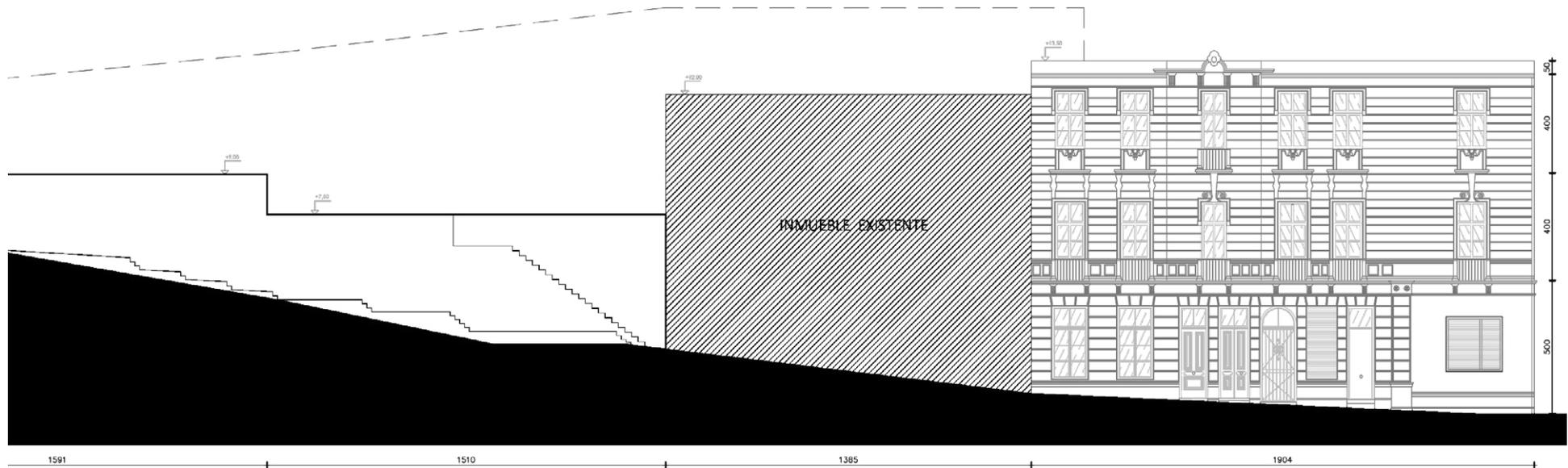
**PLANTA SEGUNDO PISO**  
ESC. 1:250



**PLANTA SEGUNDO PISO**  
 ESC. 1:250



**FACHADA AVENIDA FRANCIA**  
 ESC. 1:250



**FACHADA CALLE VALLEJOS**  
 ESC. 1:250



**CORTE BB'**  
ESC. 1:250



**CORTE AA'**  
ESC. 1:250



Imagen 49 | Panorámica Fachada del ICH Avenida Francia | Fotografía personal



Imagen 50 | Panorámica Fachada del ICH Avenida Francia desde Avenida Baquedano | Fotografía personal



Imagen 51 | Accesos por Calle Vallejos | Fotografía personal



Imagen 52 | Escalera acceso al colectivo | Fotografía personal



Imagen 53 | Vista lateral Segundo piso | Fotografía personal



Imagen 54 | Vista lucarna en pasillo de acceso |  
Fotografía personal



Imagen 55 | Vista segundo piso bloque Vallejos |  
Fotografía personal



Imagen 56 | Vista patios privatizados dentro del colectivo |  
Fotografía personal



Imagen 57 | Casas interior colectivo | Fotografía personal



Imagen 58 | Patio interior | Fotografía personal



Imagen 59 | Lucarna interior vivienda |  
Fotografía Ruben Candia



Imagen 60 | Tercer piso y patio interior |  
Fotografía personal



Imagen 61 | Escalera acceso tercer piso bloque Francia |  
Fotografía personal



Imagen 62 | Tercer piso bloque calle Vallejos |  
Fotografía personal



Imagen 63 | Entrada al pasaje posterior | Fotografía personal



Imagen 64 | Acceso al pasaje posterior | Fotografía personal



Imagen 65 | Vista al ascensor monjas desde el pasaje posterior | Fotografía personal



Imagen 66 | Vista panorámica desde el pasaje posterior. En la esquina superior izquierda el cerro Monjas. Al centro la cubierta del colectivo vista desde arriba | Fotografía personal

## Entorno

El colectivo se encuentra cercano a una de las principales casas de estudios de Valparaíso, la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, la cual es la que atrae a más estudiantes de regiones y extranjeros. También en la Avenida Brasil se encuentran algunas sedes de la Universidad de Valparaíso y el Instituto DUOC.

A pocas cuadras está el Hospital más importante de Valparaíso, el Hospital Carlos Van Buren.

Cercano al colectivo se encuentran dos ascensores en abandono que conectaban dos de los cerros más poblados de Valparaíso; Cerro la Cruz y Cerro Monjas.

En cuanto al entorno cercano, el edificio se sitúa en la **esquina** de Avenida Francia con calle Vallejos y su **límite posterior es un muro de contención que contiene la cota aproximada de 16 m** sobre el nivel 0,0 del edificio. Tras este muro se encuentra un **pasaje trasero**, de tierra, desde el cual se tiene **vista a toda la cubierta del conjunto**. En este pasaje existen mediaguas y viviendas de material ligero, de límites imprecisos.

Contiguo al edificio por la calle Vallejos existe un edificio de similar altura, que no pertenece al conjunto, y que no tiene un gran valor arquitectónico. No coinciden los niveles de pisos, ni ritmo de fachada e interiormente presenta un espacialidad muy limitada.

Colindante a este edificio se encuentran

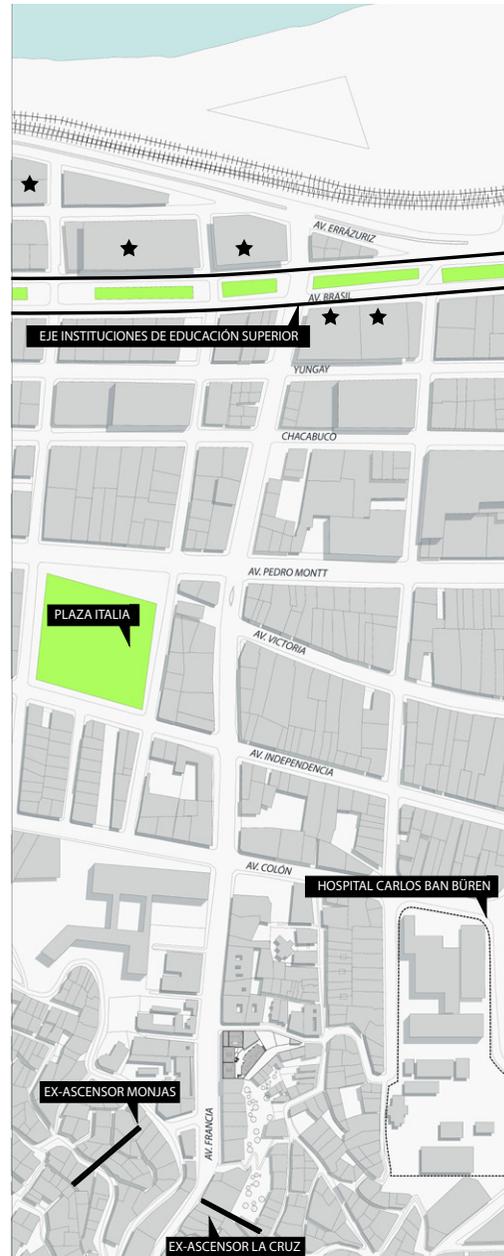
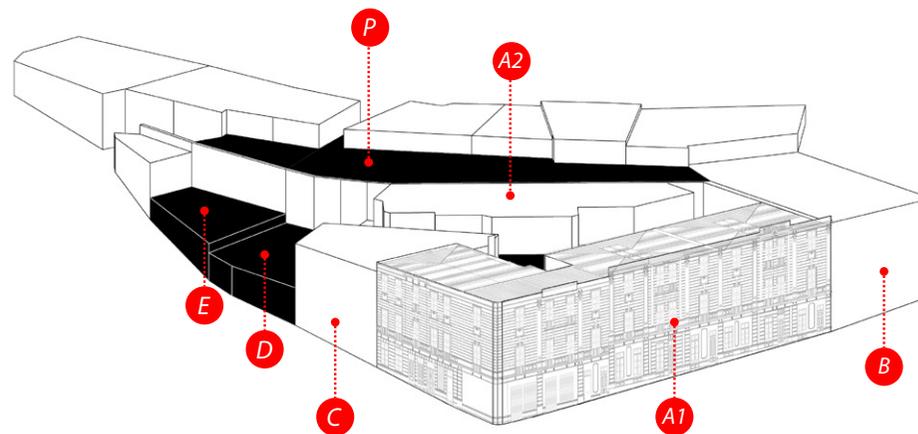


Imagen 67 | Hitos en el entorno | Elaboración propia



Imagen 68 | Conectividad | Elaboración propia



- A1** EDIFICIO ICH PERTENECE A COLECTIVO VALLEJOS 2000 M2
- A2** CASAS PERTENECEN A CONJUNTO COLECTIVO, NO SON ICH 290 M2
- B** INMUEBLE ICH SIN RELACIÓN CON EL INTERIOR DEL COLECTIVO
- C** INMUEBLE COLINDANTE NO ES ICH, 400 M2
- D** TERRENO ERIAZO DE 170 M2
- E** TERRENO ERIAZO DE 130 M2
- P** PASAJE POSTERIOR DE TIERRA

dos sitios eriazos de 190 y 130 m<sup>2</sup> aproximadamente, en la cota 8 y 9 metros aprox. (referencia nivel 0,0 del edificio principal).

### Habitabilidad

Acústica y térmicamente el edificio funciona bien, debido a que Valparaíso no tiene grandes oscilaciones de temperatura<sup>2</sup> y los materiales utilizados en los muros tienen un ancho considerable que permite el aislamiento térmico y acústico del exterior.

En cuanto a las condiciones lumínicas de los departamentos, se detectó que no son óptimas, ya que, si bien en las habitaciones de fachada norte y poniente tienen luz directa, en las habitaciones que dan hacia el interior del conjunto la luz es indirecta y muy tenue. Si bien existen lucarnas que traspasan todas las viviendas, en general la luz que entregan no llega a las habitaciones sino que a pasillos debido a la distribución interior de las viviendas.

El primer piso del conjunto no presenta condiciones adecuadas de asoleamiento, ventilación y humedad, ya que por su fachada oriente se encuentra completamente subterránea, por lo que como vivienda presenta condiciones de habitabilidad deficientes.

El edificio solo tiene un acceso, el cual en caso de emergencia también sería la salida, lo que presenta una amenaza a la seguridad de sus habitantes. Las antiguas escaleras que

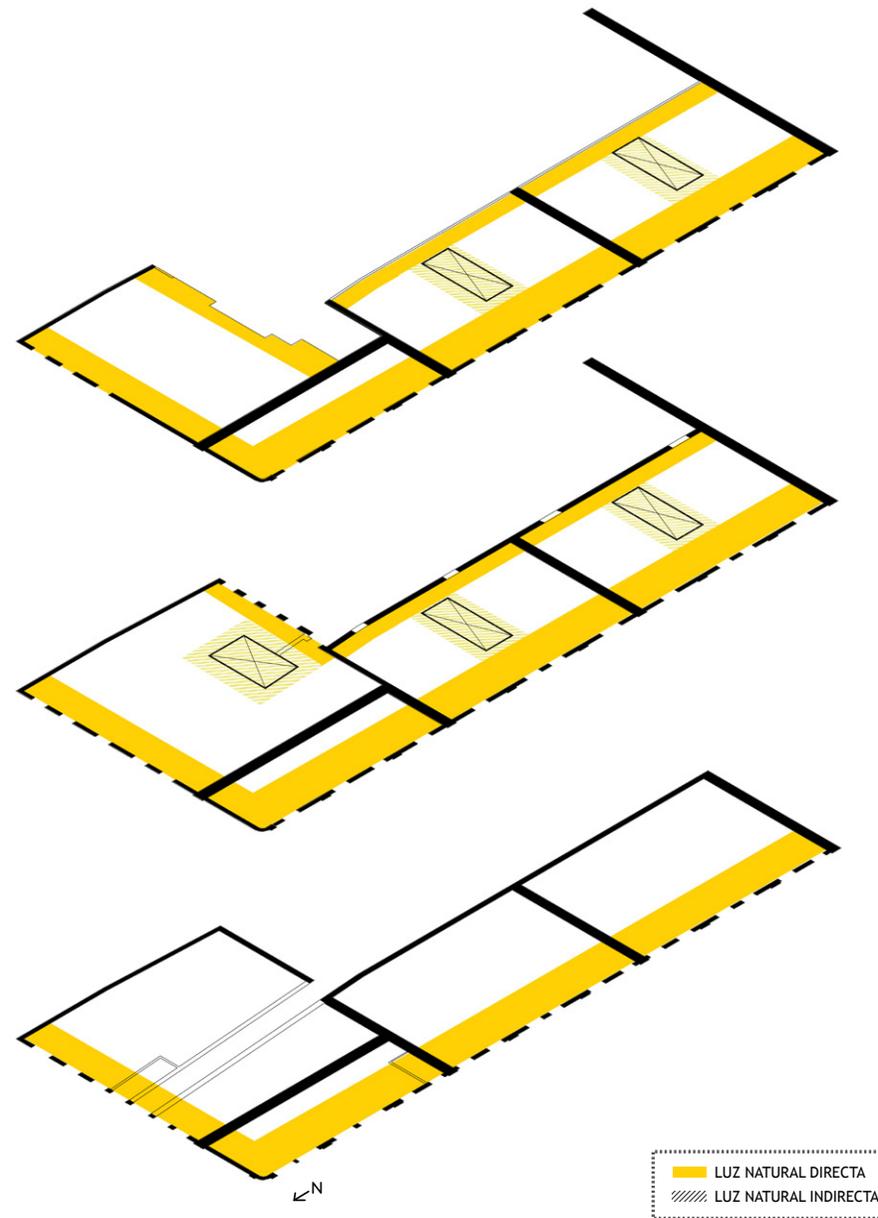


Imagen 70 | Análisis de asoleamiento del ICH | Elaboración propia

daban al pasaje trasero fueron cerradas con un muro por lo que no serían útiles para el escape.

<sup>2</sup> Esta zona presenta un clima templado atenuado por el efecto marino. La humedad producida por la cercanía del mar y el vapor de agua actúa a su vez como un moderador de la temperatura. Durante los meses de verano las temperaturas son entre 10°C y 22°C. Estos vientos aumentan la humedad y suben la temperatura de esa zona hasta los 27°C. En invierno, entre mayo y octubre las temperaturas de la zona costera pueden bajar hasta 0°C.

### Distribución

La fachada Vallejos (la más corta de la “L”) tiene orientación Norte y la fachada de Avenida Francia orientación poniente.

Los accesos a las viviendas en primer y segundo piso, son por el primer piso. Los accesos a la segunda parte (casas) y al tercer piso del edificio son a través de un único pasillo de acceso por calle Vallejos que llega al patio que distribuye. Esta condición de accesos diferenciados, debilita el concepto de comunidad y de compartir espacios comunes. En total son 12 viviendas en el edificio principal y 4 casas en el interior.

Interiormente las viviendas tanto del edificio como las casas se distribuyen en torno a una lucarna y un pasillo que la rodea. Esta lucarna (en el inmueble principal en “L”) traspasa 3 pisos, por lo que la luz que entra al primer piso es muy tenue. Además al tener un pasillo alrededor dificulta la entrada de luz a algunas habitaciones. El edificio en “L” tiene

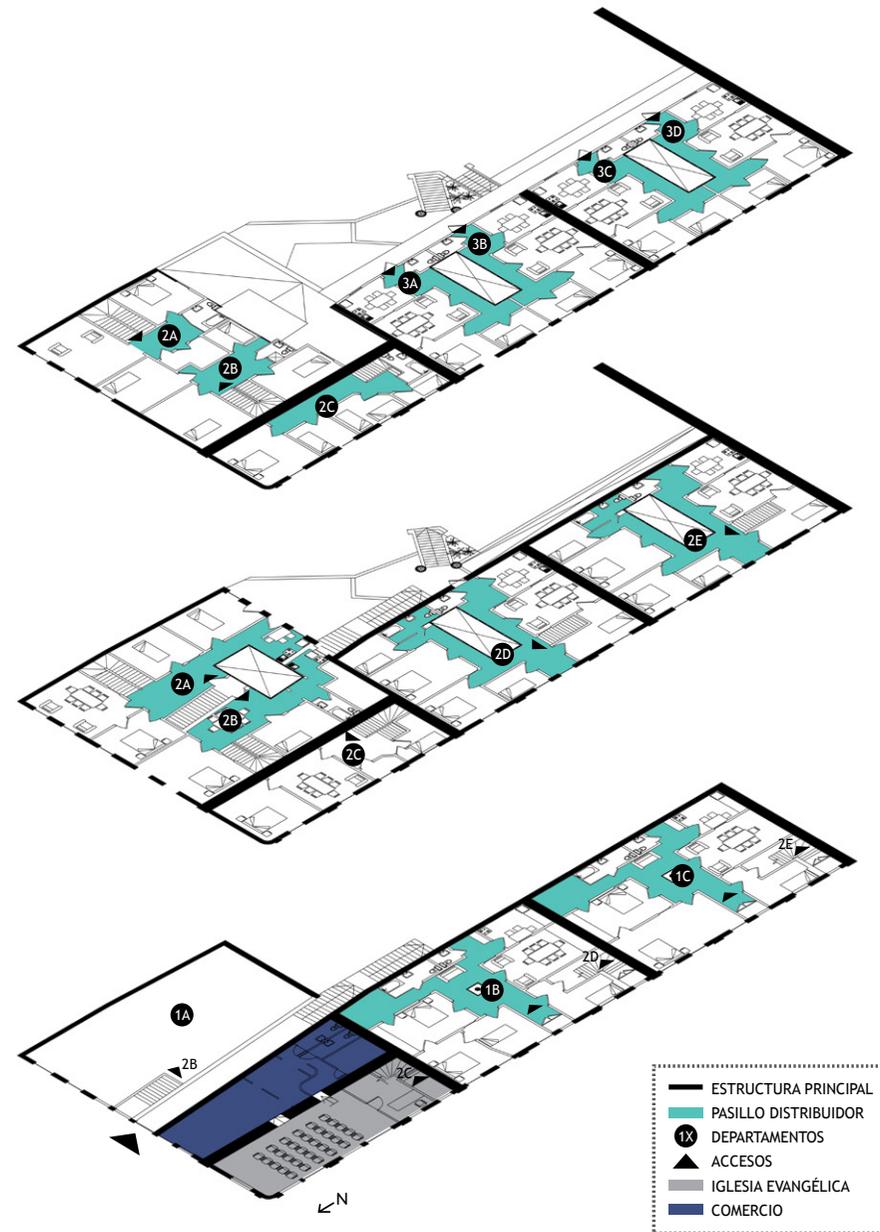


Imagen 71 | Distribución y accesos del ICH | Elaboración propia

habitaciones y baños hacia el patio interior.

### Estado de Conservación - Daños

La evaluación del estado actual del edificio se fundamenta en el estudio hecho por Paloma Montenegro en el Seminario de Investigación “Colectivo Vallejos” y la corroboración en terreno de éste.

Estructuralmente el edificio se encuentra en buen estado, las **cajas cerradas de albañilería en primer y segundo piso no tienen daños estructurales**, sin embargo la percepción desde el exterior es de un inmueble en deterioro debido a la **nula mantención de los detalles decorativos** propios de las fachadas, de las barandas y grietas. Estos corresponden a daños por pérdida, al igual que interiormente los daños en circulaciones, barandas, pisos y cielos, además de pérdida de material de revestimiento en el muro de albañilería.

El tercer piso de la parte del edificio que da a la calle Vallejos, se encuentra interiormente mal consolidado y supone alteración al volumen original, mediante añadidos de ventanas dispares que no tienen relación con el conjunto.

En el **tercer piso** del lado largo del edificio en “L” se encontraron daños mecánicos, expresados en **grietas en el encuentro entre el muro estructural de albañilería interior y el muro perimetral de tabiquería con adobillo**. También se observaron fallas mecánicas en la unión de las circulaciones

con el pasillo del tercer piso.

Interiormente los entrepisos de envigado de madera están en buen estado sin grandes diferencias de nivel. En cuanto a las Instalaciones se observa que tanto electricidad como agua potable fueron instaladas posterior a la construcción del edificio, ya que se observan en los muros orificios que notoriamente fueron realizados para estos efectos. El alcantarillado conserva el sistema original empotrado a los muros y están alineado al muro interior del edificio en “L”, las descargas se dirigen hacia el colector que se ubica en la Avenida Francia. En cuanto a electricidad, esta se entrega a los departamentos que dan hacia el exterior directamente desde la red urbana. Los departamentos cuyo acceso es por la escalera principal, tienen los medidores en la entrada por Vallejos y de ahí se distribuye hacia el interior.

Otra transformación del conjunto original es la **división del patio interior para fines privados (especie de tomas)**. Algunos de los arrendatarios cerraron áreas generando pequeños y sombríos patios con acceso desde el interior de las viviendas. También se destinó un **área para una asadera comunitaria**. Todos estos cerramientos impropios del conjunto original dañan la espacialidad interior.

Los daños tanto mecánicos como por pérdida son reparables y en caso de que la **propuesta posterior considere utilizar o reutilizar estas estructuras y elementos**, se asegurará la **previa consolidación** de ellos.

En cuanto a la instalación de electricidad, para el proyecto se regularizaría. En el caso de las **instalaciones sanitarias, de agua potable y de aguas lluvias** para el proyecto serían **completamente renovadas**. En cuanto a los **entrepisos** se utilizará el criterio de **reutilizar las vigas existentes**, considerando que son elementos de gran escuadría. En caso de que algunas estén en mal estado se reemplazarían por piezas similares. En el caso del **machihembrado de piso y cielo podrían ser reutilizables en espacios nobles** del conjunto, sin embargo se complementaría con otros materiales complementarios para mejorar el aislamiento acústico.

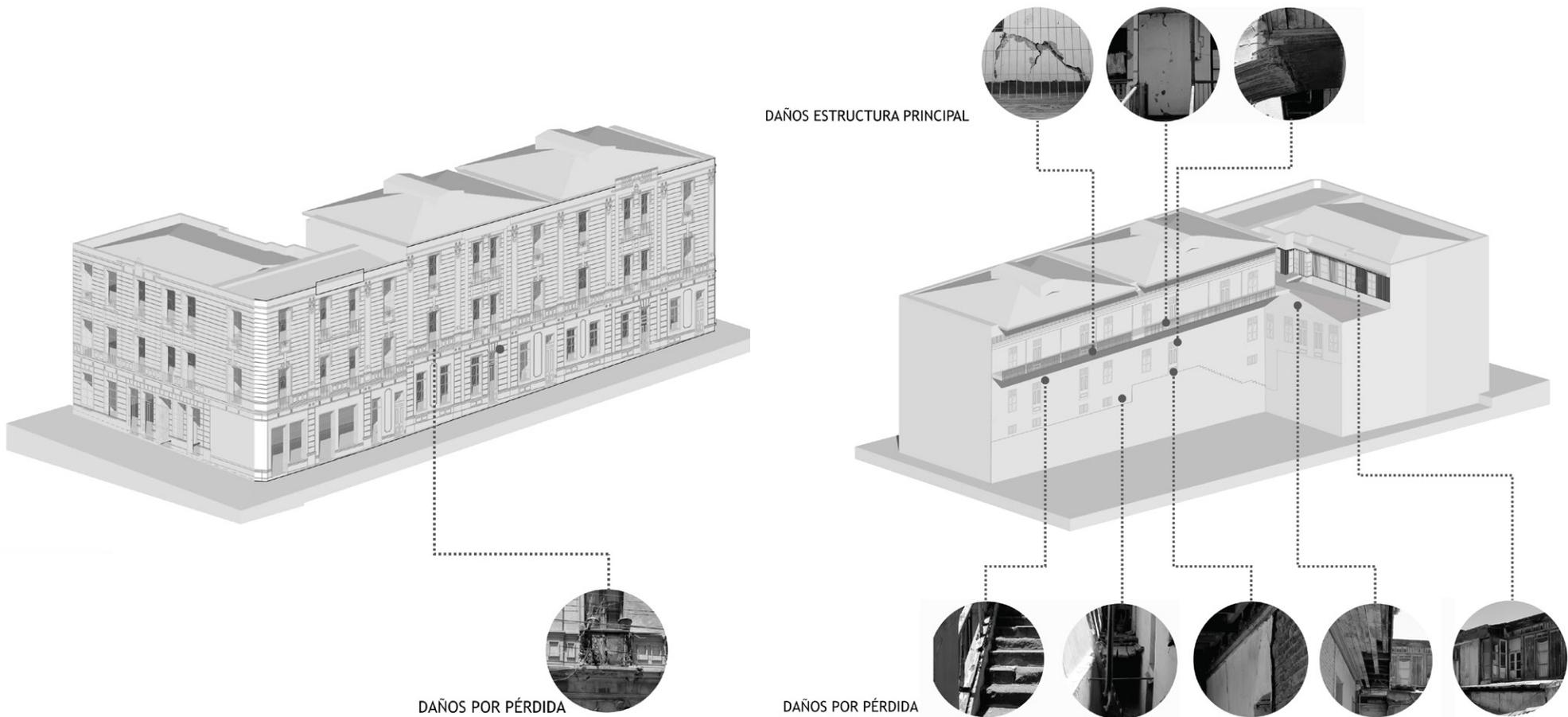


Imagen 72 | Daños y pérdidas del Inmueble de Conservación histórica | Elaboración propia

## Habitantes

Si bien no se tiene un registro exacto de los habitantes del conjunto, según el seminario de investigación “Colectivo Vallejos, Av. Francia” una parte importante de ellos son estudiantes universitarios, debido a la ubicación y el precio de arriendo. Se constató en las visitas que los estudiantes comparten también con algunas familias y personas de la tercera edad.

## Avalúo, situación legal

El edificio tiene calidad jurídica privada y sus dueños son **Libia y Teodolín Costa Sanguinetti**, quienes reciben el pago de los arriendos a través de un administrador que reside en el edificio. Por lo tanto todos los usuarios son arrendatarios y nadie más que al administrador tiene contacto con los dueños. **El distanciamiento de los propietarios con el edificio**, genera que el edificio sufra un **decaimiento constante y no tenga mantención**, porque no hay quién se haga cargo de esto. Esta situación prolongada en el tiempo podría desencadenar la inhabilitación del inmueble.

Si bien no se hizo una tasación comercial del inmueble, a través del SII se tuvo acceso a el avalúo fiscal de la propiedad; 150.000.000. Sin embargo en la mayoría de los casos este avalúo puede llegar a ser un 50% menos del avalúo comercial.

## Plan Regulador Comunal

El edificio está inserto en Zona de conservación Histórica, ZCHAL - V, en el área específica V -10 que permite construcción de hasta 15 metros de altura y una altura de continuidad de edificación la máxima que tenga la cuadra en la que se emplace. Esta zona se consolidó como Barrio residencial entre 1730 y 1890 en el Plan de la ciudad, aspecto que actualmente cambió ya que combina servicios, comercio y residencia.

En el caso de la rehabilitación de Inmuebles de Conservación histórica la ordenanza tiene normativas especiales y es más flexible, incluso hay normativas que se pueden omitir si es que se adjuntan estudios que lo avalen. A pesar de esto, cabe señalar que los terrenos adyacentes incluso la plataforma interior del edificio son normados por la Zona de Conservación histórica del Almendral - V. A continuación una síntesis de los aspectos más importantes de la ordenanza en relación a la Zona.

### ZONA DE CONSERVACION HISTÓRICA ALMENDRAL VICTORIA (ZCHAL-V)

#### a. Condiciones de Uso del Suelo:

a.1. Usos permitidos: Vivienda; Comercio; Oficinas; Áreas Verdes, Vialidad; Equipamiento de: Educación, Culto, Cultura, Salud, Seguridad, Organizaciones Comunitarias, Deportes, Esparcimientos, Turismo, Bombas de Bencina, Edificios de Estacionamientos, Servicios Públicos, Servicios Profesionales,

Servicios Artesanales incluyendo garages y talleres de reparación de vehículos, Industrias Inofensivas y Bodegas Inofensivas. Estos tres últimos usos sólo se permitirán cuando cuenten con local comercial con frente a la calle detrás de mamparas y/o vidrieras.

a.2. Usos prohibidos: Todos los no indicados precedentemente.

#### b. Condiciones de Subdivisión y Edificación:

b.1. Superficie Predial Mínima: 350 m<sup>2</sup>, con frente de 12 m.

b.2. Ocupación Máxima del Suelo: 100 %.

b.3. Sistema de Agrupamiento: Continuo y continuo retranqueado. No se permite edificación aislada sobre la continuidad.

En relación a los estacionamiento el artículo 8° señala que los estándares mínimos de estacionamientos para usos de suelos según O.G.U y C. son en el caso de uso residencial: 1 estacionamiento cada 3 viviendas y en el caso de hoteles y hospedajes: 1 estacionamiento cada 3 habitaciones. Para el uso de equipamiento ya sea científico, comercio, culto, cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad servicios, social se requiere 1 estacionamiento cada 500 m<sup>2</sup> construidos.

Sin embargo la ordenanza señala también que **no se exigirán estacionamientos en el caso de una rehabilitación o alteración de un edificio existente.**

Si bien el proyecto considera la rehabilitación

de un edificio pero también probablemente la construcción de su continuación en terrenos adyacentes se considerará la normativa como referencial. Ya que no existe un criterio claro de cómo actuaría la normativa en estos casos.

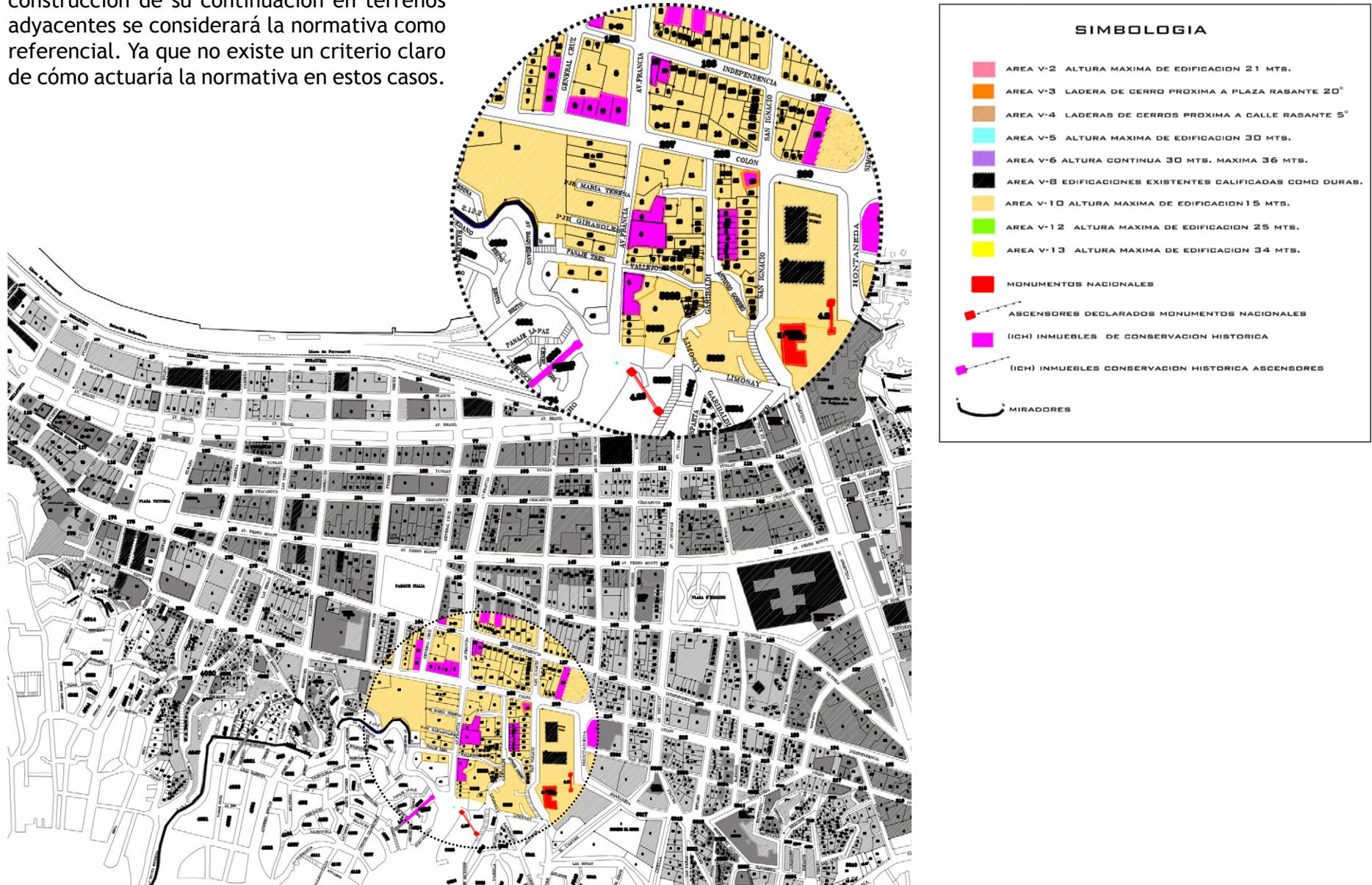


Imagen 73 | Plan regulador comunal | Municipalidad de Valparaíso

## Ficha ICH

Existen 3 condiciones para que algún edificio sea declarado como ICH,

a) Que se trate de inmuebles que representen **valores culturales que sea necesario proteger o preservar**, sean estos arquitectónicos o históricos, y que no hubieren sido declarados Monumento Nacional, en la categoría de Monumento Histórico.

b) Que se trate de inmuebles urbanísticamente relevantes cuya **eventual demolición genere un grave menoscabo a las condiciones urbanísticas de la Comuna o localidad.**

c) Que se trate de una obra arquitectónica que constituya un hito de significación urbana, que establece una **relación armónica con el resto y mantiene predominantemente su forma y materialidad original.**

Si bien en el caso del Colectivo Vallejos no se señala específicamente cual fue la principal condición para ser declarado ICH, en los valores de la ficha se rescata su relación armónica con el entorno y sus valores arquitectónicos, lo que concuerda con el 3 punto anterior (c).

El edificio para ser declarado Inmueble de Conservación histórica fue evaluado con respecto a 5 puntos; valor urbano, arquitectónico, histórico, económico y social. Estos 5 valores son evaluados bajo distintos parámetros y se le dan puntos cada vez

que cumplan con ellos. Sobre 10 puntos el inmueble cuenta suficientes atributos para ser declarado de conservación histórica. Dependiendo de la cantidad de puntos se catalogan los inmuebles en 3 grados, tal como lo señala la ordenanza. En el caso del edificio del colectivo Vallejos, la sumatoria de puntaje fue 13,5 siendo catalogado como inmueble de conservación histórica en **grado 3**. Este grado es el que permite más intervenciones:

*“Se refiere a aquellos Inmuebles cuyo mayor valor reside en los aspectos exteriores, urbanos y arquitectónicos. El ICH podrá ser intervenido con mayor amplitud a través de modificaciones, ampliaciones y/o demoliciones parciales, siempre que tales cambios no alteren negativamente los valores y atributos patrimoniales identificados y descritos en la Ficha, la que servirá de orientación al diseño de tales intervenciones. En el caso que deba autorizarse una demolición total la intervención posterior deberá atenerse a las mismas normas que regían para el inmueble preexistente.”*

Si bien la ficha entrega aspectos más bien generales del edificio que ya se han señalado anteriormente (valores, metros cuadrados, propietario, materialidad), la información que entrega es útil para tener una idea general del estado del edificio que se va a intervenir.

<b>FICHA DE EVALUACION INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</b>				ROL 5028-001	
<b>1. IDENTIFICACIÓN</b>					
REGION	COMUNA	CALLE	NUMERO		
Valparaíso	Valparaíso	Avenida Francia	801-845		
ID PLANO	DENOMINACIÓN	AUTOR			
175	Inmueble Av. Francia 801-845	Se desconoce.			
<b>2. PLANO DE UBICACIÓN</b>		<b>3. FOTO DEL EDIFICIO</b>			
					
<b>4. RESEÑA VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES</b>					
<b>4.1. VALOR URBANÍSTICO</b>					
Edificio esquina que conforma un extenso frente continuo en la subida Av. Francia con calle Valjejos, contribuyendo a la estructura e imagen urbana que caracteriza a dicho sector.					
<b>4.2. VALOR ARQUITECTÓNICO</b>					
Representativo de la arquitectura historicista local de fines del siglo XIX a principios del siglo XX, correspondiente a la tipología de edificación continua. Se destaca en su entorno por su calidad estética y arquitectónica.					
<b>4.3. VALOR HISTÓRICO</b>					
Está protegido por el Art. 60 de la L.G.U.C. y ha sido publicado en revistas y/o seminarios.					
<b>4.4. VALOR ECONÓMICO</b>					
Su recuperación es económica y socialmente rentable.					
<b>4.5. VALOR SOCIAL</b>					
No es mencionado en sondeo de opinión.					
<b>5. EVALUACIÓN</b>					
VALOR	ATRIBUTOS			COEF	PUNTOS
	A	B	C		
URBANO	1.00	1.00	2.00	1.50	6.00
ARQUITECTÓNICO	1.00	1.00	2.00	1.00	4.00
HISTÓRICO	0.00	1.00	1.00	1.00	2.00
ECONÓMICO	1.00	1.00		0.75	1.50
SOCIAL	0.00			0.75	0.00
<b>VALOR TOTAL</b>					<b>13.50</b>
<b>GRADO</b>	<b>3</b>				
<b>CALIFICACIÓN</b>					
INSERTO EN ZCH					
SI	<b>X</b>				
IDENTIFICACIÓN ZCH					
<b>ZCH-B2</b>					
<b>6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES</b>					
Inventario del Patrimonio Cultural Inmueble, V Región (MOP); Catastro de Inmuebles Patrimoniales (UTP I. Municipalidad de Valparaíso)					

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO - UNIDAD DE PATRIMONIO URBANO / JULIO 2005

<b>7. INFORMACIÓN TÉCNICA</b>													
<b>7.1. DESTINO (*)</b>					<b>7.2. AÑO DE CONSTRUCCIÓN</b>								
ORIGINAL	ACTUAL				ANT	1840	1860	1880	1900	1920	1940	1960	PO
SS	VIVIENDA	BODEGA			1839	1859	1879	1899	1919	1939	1959	1989	19
PP	VIVIENDA	VIVIENDA Y COMERCIO							<b>X</b>				
PS	VIVIENDA	VIVIENDA											
<b>7.3. CALIDAD JURIDICA</b>					<b>7.4. TENENCIA</b>								
PUBLICO		PRIVADO			REGIMEN		FORMA						
		<b>X</b>			PROPIEDAD INDIVIDUAL		PROPIETARIO						
Costa Sanguinetti Libia y Teodolin					PROPIEDAD COPROPIEDAD		<b>X</b>		ARRENDATARIO				
					COLECTIVA		COMUNIDAD		OTROS				
<b>7.5. AFECTACION LEGAL ACTUAL</b>													
MONUMENTO HIST.		SITIO HISTÓRICO		INMUEBLE CONS.HIST.		<b>X</b>		DECLAR. UTIL. PÚB.					
ZONA TÍPICA		SANTUARIO NATURAL.		ZONA CONS.HIST.									
<b>7.6. OBSERVACIONES</b>													
Declarado Inmueble de Conservación Histórica por el Art. 60 de la L.G.U.C.													
(*) SS=Subsuelo; PP= Primer Piso; PS=Pisos Superiores													
<b>8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS</b>													
<b>8.1. TIPOLOGIA EDIFICIO</b>			<b>8.2. AGRUPAMIENTO</b>			<b>8.3. TIPO CUBIERTA</b>							
MANZANA			AISLADA			HORIZONTAL							
ESQUINA			<b>X</b>			INCLINADA							
ENTRE MEDIANERO			CONTINUA			<b>X</b>							
<b>8.4. SUPERFICIE</b>			<b>8.5. ALTURA</b>			<b>8.6. ANTEJARDIN</b>							
TERRENO		EDIFICADA		NRO. PISOS		METROS		METROS					
840 M2		2302 M2		3		Mts		8 Mts					
<b>8.7. MATERIALIDAD</b>													
ESTRUCTURA		TECHUMBRE		FACHADA		OTROS							
Albañilería y madera		Acero galvanizado		Estuco		Mosaico-cerámico, Negro, terrazo							
<b>8.8. ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS</b>													
ESTILO	ESTRUCT.	FACHADA	VEGETAC.	ELEM. PUNTO	FOTO DETALLE								
<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>									
<b>DESCRIPCIÓN</b>													
De rasgos neoclásicos, destacan elementos de orden decorativo como el almohadillado horizontal, recurso muy usado en la arquitectura de época, y cornisamiento superior. Barrandas metálicas en tercer nivel, elementos figurativos y ornamentales en yeso y cemento.													
<b>8.9. ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>			<b>8.10. GRADO DE ALTERACIÓN</b>			<b>8.11. APTITUD PARA REHABILITACIÓN</b>							
ELEMENTO			ENTORNO			SIN MODIFICACIÓN			VIVIENDA				
BUENO			BUENO			POCO MODIFICADO			<b>X</b>				
REGULAR			REGULAR			MUY MODIFICADO			EQUIPAMIENTO				
<b>X</b>			<b>X</b>			OTRO			OTRO				
<b>8.12. RELACIÓN DE ELEMENTO CON SU ENTORNO</b>													
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR			FORMA PARTE DE UN CONJUNTO			PRESENCIA DE ELEM. PATRIMONIALES							
UBICACIÓN			SI			<b>X</b>							
SINGULARIDAD			NO			MONUMENTO HISTÓRICO							
<b>X</b>			<b>X</b>			ESPACIO PÚBLICO RELEVANTE							
						<b>X</b>							
<b>8.13. OBSERVACIONES</b>													

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO - UNIDAD DE PATRIMONIO URBANO / JULIO 2005

Imagen 74 | Ficha de evaluación del Inmueble | Información Departamento patrimonio Municipalidad de Valparaíso

## Terrenos y edificios adyacentes

El edificio de fachada continua por Avenida Francia colinda con viviendas unifamiliares. Por la calle Vallejos el edificio colinda con un inmueble de poco valor arquitectónico, que por su sistema constructivo se presume fue construido en la primera mitad del S.XX. Interiormente el edificio no tiene riqueza espacial ni buenas condiciones de habitabilidad, ya que es un edificio muy “apretado” y cerrado. A través del certificado de avalúo fiscal se descubrió que este edificio también es propiedad de los hermanos Costa Sanguinetti y que el terreno considera este edificio y el interior del colectivo Vallejos (las casas sobre la plataforma). Adyacente a este edificio se encuentran dos terrenos eriazos que tienen rastros de haber tenido viviendas unifamiliares hoy demolidas. En la parte posterior del Colectivo Vallejos existe un pasaje en el cual existen casas de material ligero, tipo mediaguas. Desde este pasaje se pueden observar todas las cubiertas del conjunto, y los terrenos eriazos. Los terrenos del pasaje y los sitios eriazos son propiedad de Carlos Gatica.

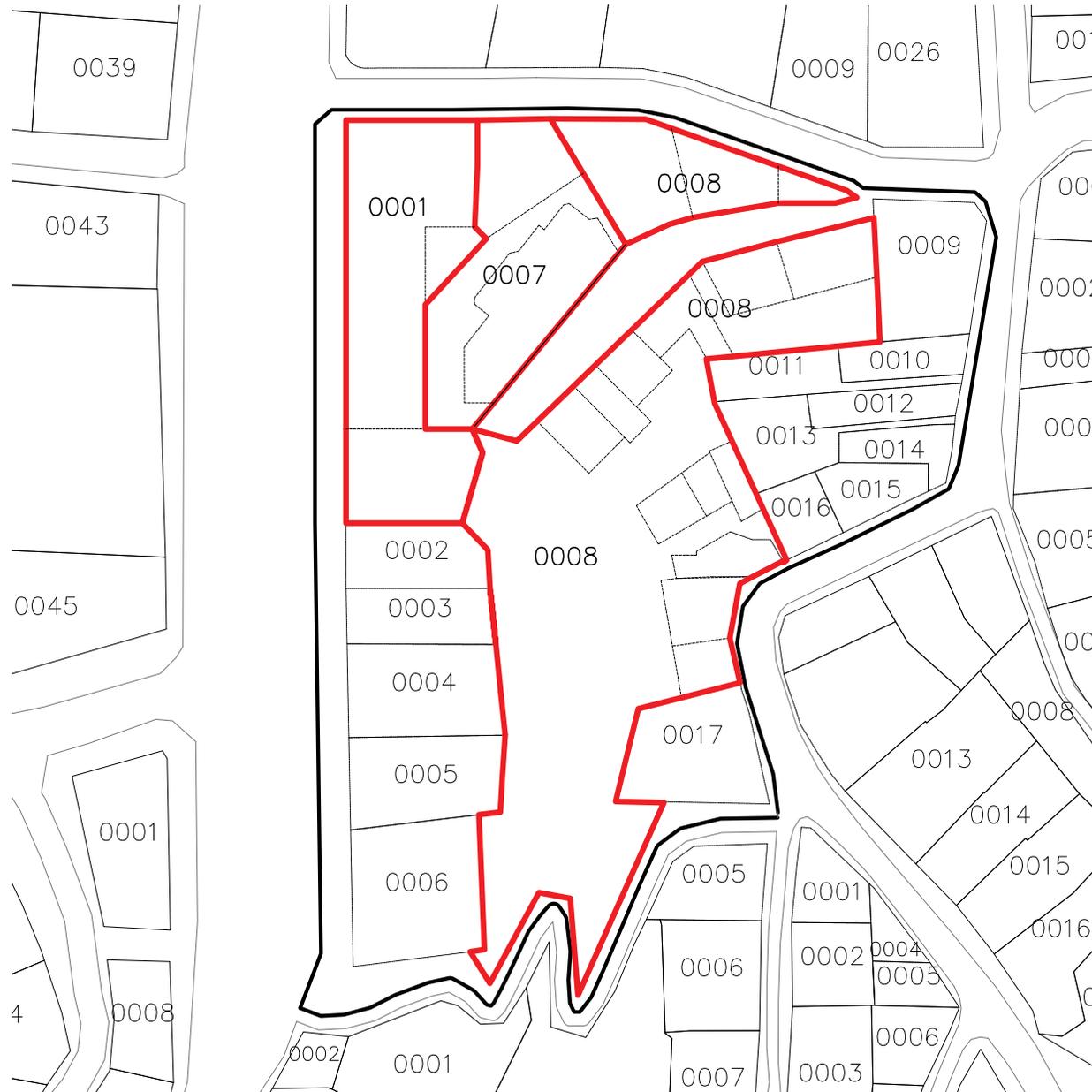


Imagen 75 | Rol terrenos, 5028-001 ICH, 5028-007 Edificio adyacente por calle Vallejos y casas interiores del colectivo, 5028-008 terrenos eriazos y terreno en ladera del cerro | Elaboración propia en base a información municipal

## Potencial urbano y socio espacial

Me parece que el inmueble en su situación actual tiene gran potencial para un proyecto de rehabilitación, ya que los terrenos eriazos y el poco valor de los edificios colindantes permiten que se pueda **reconvertir el conjunto y darle valor al volumen principal**. Recomponer el volumen por la calle Vallejos y dar una **nueva imagen a la esquina con Avenida Francia** tiene un gran potencial urbano.

Por otro lado es interesante lo que se genera en el interior del edificio, condición característica de la vivienda colectiva; **el patio interior y los habitantes que se relacionan y generan comunidad en él**. Además sería interesante retomar el traspaso público que existía entre la calle Vallejos y el pasaje posterior, hoy truncado con un muro de contención tras las casas sobre la plataforma.

## 5.4 / Criterio general de intervención

Como se mencionó anteriormente se priorizarán los valores urbanos y socio-espaciales del edificio, detectados en la ficha del ICH como también en las visitas al inmueble. Por defecto se rescatará el valor arquitectónico al permanecer la fachada y su calidad arquitectónica tal cual la original. Para poner en valor el edificio se definieron los siguientes criterios básicos para intervenir, estos definen lo que se rescata, demuele y construye o reconstruye.

1. Se rescata el edificio con declaración de ICH de Avenida Francia esquina Vallejos entre la numeración 801 a la 835 (Av. Francia).
2. No se interviene y se considera como un volumen aparte el edificio con numeración Av. Francia 843-845, este funciona independiente del conjunto y no tiene ninguna relación (puertas o ventanas) con el interior del Colectivo Vallejos.
3. Se demuele el edificio colindante al ICH por calle Vallejos, numeración 22-32 de 400 m<sup>2</sup>, ya que debilita la imagen del inmueble original. Como tal es un edificio sin riqueza arquitectónica, espacial y urbana, y por lo tanto en su lugar se podría construir un edificio que si respete las líneas y contribuya interiormente al conjunto. . Se demuele la “etapa 2” del conjunto que corresponde a las casas sobre la plataforma o patio interior. Sin embargo se reconstruye la idea del programa entorno al espacio central. Si bien las casas no se encuentran en mal estado,

VOLUMEN CONTINUIDAD CALLE VALLEJOS, ANILLO PERIMETRAL A PATIO INTERIOR, CORONACIÓN SUPERIOR

DEMOLICIÓN EDIFICIO COLINDANTE Y CASAS INTERIORES

REHABILITACIÓN EDIFICIO ICH AV. FRANCIA NUMERACIÓN 801 - 835

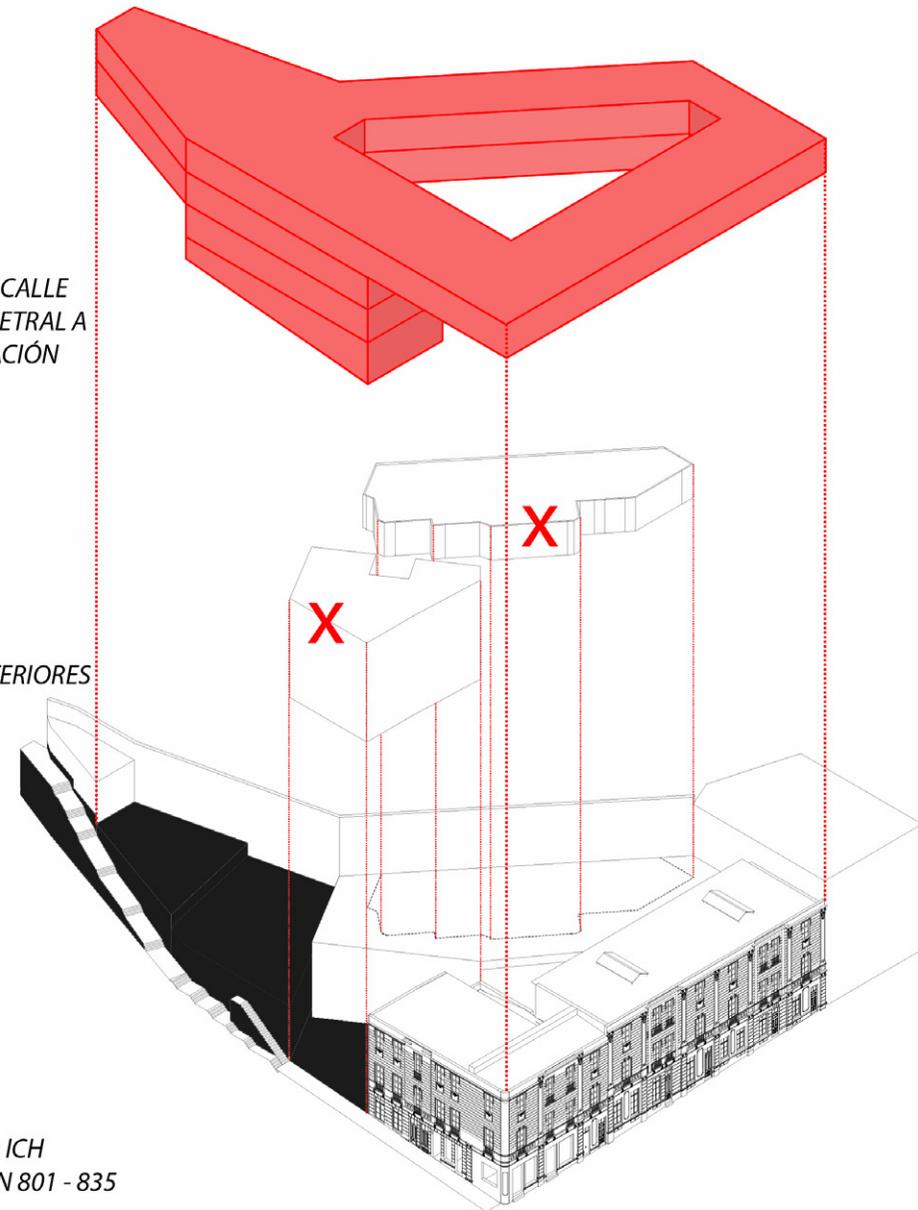


Imagen 76 | Criterio general de intervención | Elaboración propia

son elementos disonantes en el conjunto y el terreno que ocupan podría redistribuirse y dar más espacio al patio interior.

4. Se construye entonces, un volumen que da continuidad al edificio principal por calle Vallejos, sobre el terreno que queda tras la demolición del edificio colindante y los sitios eriazos (170 y 120 m<sup>2</sup>).

**El criterio de intervención en el edificio principal es:**

Se mantienen las fachadas y las unidades estructurales en albañilería, es decir que se reutiliza la estructura masisa perimetral y los muros perpendiculares estructurantes. Se mantienen las unidades habitacionales, no así las distribuciones interiores. Se mantienen las alturas de piso a cielo, que oscilan entre los 5 a 4 metros. Se reinterpretará el lenguaje de las aperturas en cubierta, que actualmente son lucarnas. En el proyecto se manifestarán como patios interiores. Se considerará el ritmo de la fachada en el edificio nuevo.

Y se considerará la ubicación de las unidades sanitarias (no los artefactos, ni la distribución exacta original) que en el estado actual se sitúan en el muro que colinda con el patio interior.

#### **Bibliografía**

Seminario “Colectivo Vallejos”, Paloma Montenegro, 2011  
[www.cerrosvalpo.cl](http://www.cerrosvalpo.cl)  
[www.wiki.ead.pucv.cl](http://www.wiki.ead.pucv.cl) , Estudio Constitución de Barrios en Valparaíso, Cerro La Cruz, Monjas, Mariposa y Florida

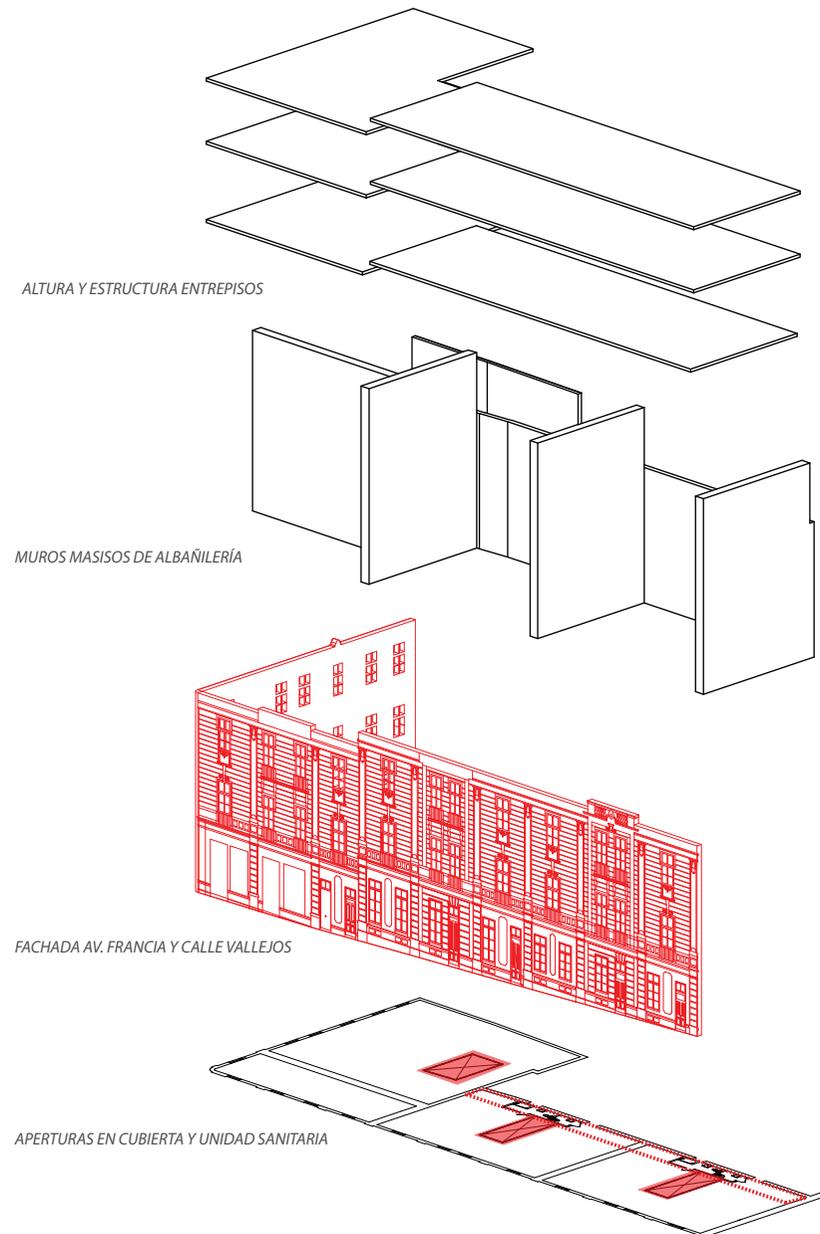


Imagen 77 | Criterio de intervención del ICH | Elaboración propia

6

*PARTIDO GENERAL*



## 6.1 Referentes

### 6.1.1 Rehabilitación Patrimonial

#### Museo de Castelvecchio, 1964 - Carlo Scarpa

La restauración del monumento, la construcción y las nuevas regulaciones se establecen de acuerdo con las teorías de la restauración de la postguerra. El proyecto de Carlo Scarpa consistió en la creación de nuevas vías de acceso, nuevas pasarelas y las escaleras y el nuevo sistema de iluminación y de calefacción. La renovación y el equipamiento museográfico son totalmente innovadores en la **combinación de arquitectura antigua y moderna**. Se utilizaron soluciones de gran calidad arquitectónica para señalar puntos sobresalientes, por ejemplo una estatua ecuestre sobre un soporte de hormigón ligero.

#### Tate Modern Londres, 2000- Herzog & de Meuron

Originalmente el inmueble era una antigua central de energía, “Bankside” (1947) que fue cerrada en 1981 y reconvertido en museo.

La intervención en el edificio respeta la arquitectura original, se introduce luz natural al interior a través de grandes lucernarios. Una calle interior que antiguamente era la Sala de las turbinas es el corazón del nuevo edificio. Visualmente esta calle se relaciona con las salas de exposiciones mediante zonas de reposo para el visitante. El gran lucernario se manifiesta hacia el exterior como una caja de vidrio apoyada sobre el basamento de ladrillo y se ilumina de noche, convirtiéndose en punto de referencia hacia la ciudad de Londres.



Imagen 78 | Museo Castelvecchio | [www.carloscarpa.es](http://www.carloscarpa.es)



Imagen 79 | Tate modern Londres | [www.es.wikipedia.org](http://www.es.wikipedia.org)

**Población Unión Obrera, 2009 - Raúl Araya y María José Castillo**

La población Unión obrera es un ejemplo de vivienda colectiva de principio del siglo XX. Se encuentra en el cerro Cordillera, Valparaíso. El proyecto de rehabilitación que permitió recuperar el edificio y las viviendas para sus habitantes. A pesar de que los daños y pérdidas eran altas, se pudo recuperar la esencia del colectivo gracias al refuerzo estructural interior con vigas y pilar de Hormigón armado y se restauraron las fachadas además de darles habitabilidad a las viviendas. Este es un proyecto interesante en su gestión ya que integró la participación de los habitantes y les entregó posteriormente un libro de indicaciones para la mantención del edificio.

**Palacio Subercaseux, Futuro MINVU SERVIU Valparaíso - Gubbins Arquitectos**

El Palacio Subercaseaux en el 2007 fue destruido por una explosión e incendio en la calle Serrano. El 2013 el concurso para el diseño de su restauración y conversión en oficinas administrativas de MINVU Y SERVIU, dio por ganador al proyecto de Gubbins Arquitectos.

Propuesta de una volumetría simple, que respeta la escala de la calle Serrano y Cochrane, Se construye un nivel y medio sobre la altura de los muros existentes, recuperando la “mansarda” original de este tipo de arquitectura, se materializa en base a acero corten micro perforado. La fachada principal de calle Serrano se recuperara sobre la base de estudios del original y las tres fachadas restantes, se intervendrán privilegiando un ritmo de vanos respetando el predominio de la verticalidad .



Imagen 80 | Población La unión Obrera | Revista CA 142

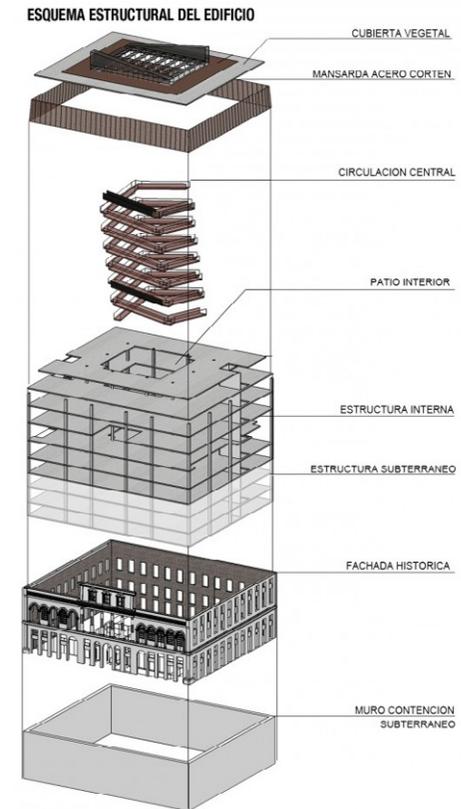


Imagen 81 | Rehabilitación Palacio Subercaseaux | [www.plataformaarquitectura.cl](http://www.plataformaarquitectura.cl)

## 6.1.2 Residencias univertarias

### MIT Baker House, Cambridge - Alvar Aalto

Este edificio fue diseñado en 1946. Se encuentra en la ribera norte del Río Charles. Aalto decidió maximizar las vistas hacia el río, lo cual fue resuelto con una sinuosa curva lo que permitió una variedad de tamaños y formas de habitaciones. También fueron diseñados los mobiliarios de las habitaciones que eran todos distintos entre sí. Este edificio podría ser una propuesta crítica de la visión de la arquitectura que se estaba realizando, el movimiento moderno, cuyo máximo exponente era Le Corbusiere, quien diseñó en 1929 el Pavillion Suisse en Paris, un conjunto cuyas piezas tienen la misma orientación, dimensión y mobiliario.

Lo interesante del proyecto es la particularidad de cada habitación y la importancia que se le dio a la luz y la vista.

### Simmons Hall at MIT, Cambridge - Steven Holl

Se trata de un proyecto de expansión del Massachusetts Institute of Technology. Se encuentra en un terreno muy largo de 250 \* 28 m. Cercano a Baker House, de Aalto.

Se trata de un edificio poroso que permite que el edificio no sea un bloque compacto. Las pequeñas aberturas en fachada corresponden a las habitaciones y las grandes a los espacios comunes. Estos espacios son atravesados por volúmenes de formas curvas de hormigón a la vista.

El mobiliario de las habitaciones también fue diseñado por la oficina de Holl, y este permite la flexibilidad de su uso.

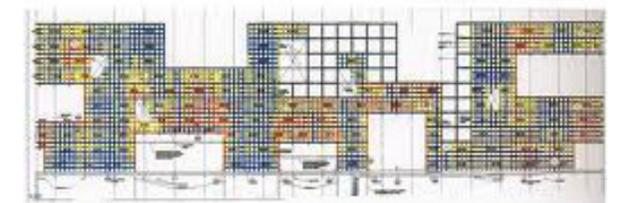
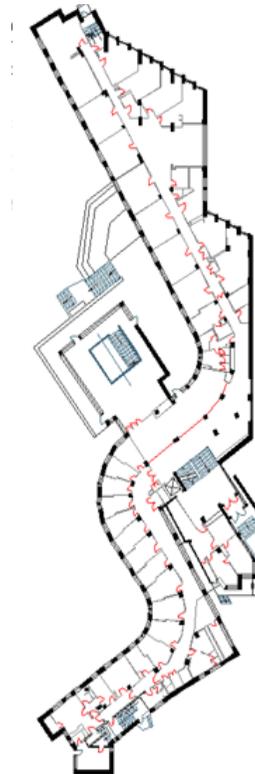


Imagen 82 | Baker house | [www.mit81.com/baker](http://www.mit81.com/baker)

Imagen 83 | Simmons Hall | [www.es.wikiarquitectura.com](http://www.es.wikiarquitectura.com)

### Tietgenkollegiet , Lungaard & Tanberg Arkitekter, Copenhagen

El concepto utilizado en esta residencia universitaria, es el círculo como elemento que reúne en el interior, pero que genera vistas por el exterior. Es un edificio de 7 pisos que se desarrolla en torno a un patio interior. Las habitaciones comparten grandes espacios comunes que contienen la cocina y el estar. Lo interesante del proyecto es lo que se generó en el interior del edificio, el patio es el espacio común por excelencia, donde todos se reúnen y se conocen.



### Scape student housing, Londres- Ab Rogers

Más que un ejemplo de arquitectura, es un ejemplo de diseño integral. El diseñador Ab Rogers pensó la residencia bajo el concepto de lo “compacto” de la vida moderna en la ciudad. El edificio es un bloque para 600 estudiantes y contiene habitaciones desde 12,5 m2. Lo interesante del proyecto es la visión integral del espacio, el aprovechamiento de éste gracias al diseño del mobiliario y el uso de los colores. Además el proyecto tiene espacios comunes novedosos como una sala de juegos, además de una cafetería y restaurant.



Imagen 84 | Tietgenkollegiet | [www.tietgenkollegiet.dk](http://www.tietgenkollegiet.dk)

Imagen 85 | Scape student house | [www.dezeen.com](http://www.dezeen.com)

## 6.2 Modelo de gestión residencia

### 6.2.2 Costos

#### 6.2.1 Administración

La administración de la residencia sería de carácter privado ya que estaría a cargo de la organización formada por las Universidades que son parte del CRUCH (PUCV, UV, UTFSM y UPLA) y el DUOC e INACAP. La organización se encargaría de ofrecer el alojamiento y definir sus criterios de selección ya sea por rendimiento académico o en favor de extranjeros. La estadía mínima sería de un semestre en el caso de extranjeros y de un año para estudiantes emigrantes chilenos considerando que el periodo académico es de Marzo a Diciembre. De esta manera se asegura la ocupación de la residencia en el periodo académico. En el caso de los meses de Enero y Febrero el alojamiento podría ser arrendado a turistas con la categoría de hostel. Esta alternativa es muy utilizada actualmente en los hospedajes universitarios en Valparaíso.

En cuanto a la administración del gimnasio y cafetería, la organización definiría si se ofrecen como servicios adicionales a la residencia con tarifas rebajadas, o los incluyen en el costo del arriendo de la habitación, teniendo así los estudiantes acceso libre a estos servicios.

El personal estable que se requiere para poner en marcha el proyecto completo son aproximadamente 16 personas.

El acceso público se cerraría en la noche, esto lo administraría portería.

#### COSTOS

##### COSTOS PREVIOS

- PERMISOS MUNICIPALES
- HONORARIO PROFESIONALES (TOPÓGRAFO, INGENIERO, ARQUITECTO)

##### COSTOS CONSTRUCCIÓN

- COMPRA TERRENOS E INMUEBLES (320 M2 + ICH)
- COSTO DEMOLICIONES Y REMOCIÓN DE ESCOMBROS
- COSTO UF M2 (CONSIDERANDO REPARACIÓN ICH, MODIFICACIÓN Y EDIFICACIÓN NUEVA)
- COSTO MOBILIARIO E INSTALACIONES

##### COSTOS MANTENIMIENTO

- SUELDO PERSONAL
- CUENTA SERVICIOS BÁSICOS (AGUA, LUZ, GAS, INTERNET, TELÉFONO)
- MANTENIMIENTO GENERAL DEL EDIFICIO

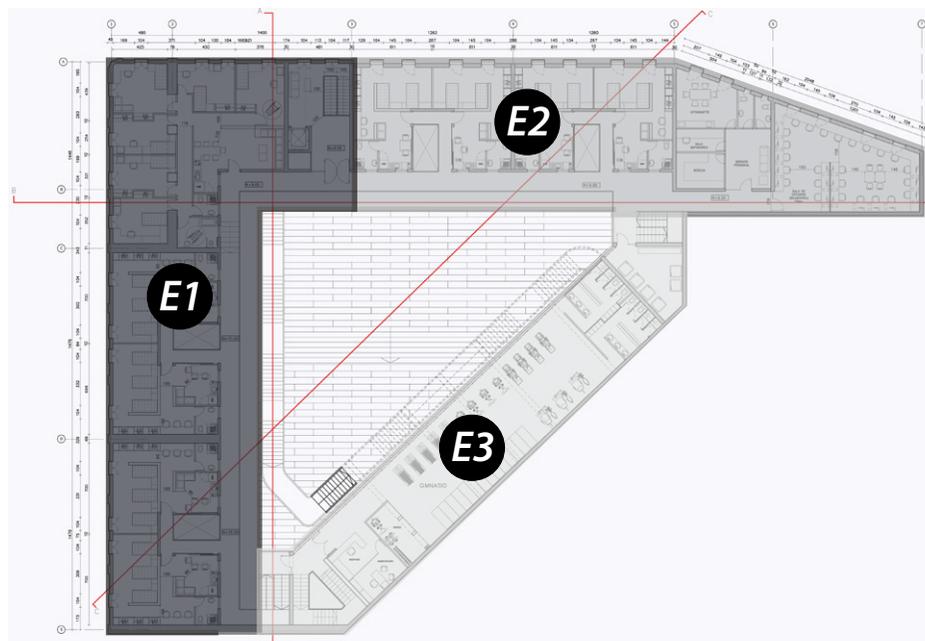


Imagen 86 | Etapas propuestas para desarrollo de Proyecto | Elaboración propia

Para hacer factible la construcción del proyecto y amortiguar el costo de la construcción, éste podría ser construido en 3 etapas; la primera la rehabilitación e intervención en el inmueble de conservación histórica, la segunda; la continuación del volumen por calle vallejos, constituyendo así el patio interior, y por último; el bloque diagonal y los circuitos de mirador y escaleras de conexión entre vallejos y el cerro la Cruz.

una residencia de un estándar superior, con equipamiento con los que no cuentan los demás hospedajes en la comuna.

### 6.2.3 Recuperación inversión

El proyecto podría ser desarrollado en dos etapas, en primer lugar el edificio en “l” y su continuación por la calle Vallejos con el patio interior y la vía pública que llevaría al pasaje posterior. Y la segunda etapa que podría desarrollarse con posterioridad es la de equipamiento complementario, gimnasio y cafetería, y el paseo y mirador superior. Los ingresos que tendría la administración serían:

- Arriendo 5 espacio comerciales en primer piso
- Arriendo Espacio Restaurant
- Servicios Restaurant y cafetería
- Arriendo habitaciones; el costo de estas variaría entre 150.000 y 200.000 en relación al equipamiento complementario a las habitaciones y la cantidad de personas con las cuales compartirían. Además existiría una mínima variación de precio en relación a los metros cuadrados por habitación. Si bien el cobro del arriendo está por sobre el promedio actual (120.000 CLP) éste considera que es

## 6.3 Estrategia Arquitectónica

Para definir el partido general del proyecto se aspiró a generar la interacción no sólo entre los estudiantes que van a residir, sino que también entre la comunidad y los estudiantes universitarios y que también exista una conexión espacial entre el plan y los cerros. De esta manera el proyecto amplía su radio de acción, se integra en el entorno y colabora con éste.

Esta interacción se genera a través de la puesta en valor de dos condiciones originales del edificio y de la vivienda colectiva en general; el traspaso público a través del edificio y la “vida” comunitaria entorno y en un patio central.

La estrategia a utilizar es construir un volumen perimetral tipo “anillo” y un traspaso público que se establezca entorno al espacio central, potenciándolo y generando la apropiación de él a través de la observación de éste desde todos los puntos del conjunto.

Como propuesta macro y a favor de la interacción del proyecto con el entorno se plantea generar programa de uso mixto (estudiantes y habitantes del barrio), un espacio público mirador y la unión del este traspaso público con cotas más altas del el cerro la Cruz.

El proceso de modificación del proyecto estuvo influenciado en primer lugar por el objetivo de, como ya se dijo anteriormente, potenciar el patio interior comunitario y permitir o regenerar el traspaso público. Sin embargo uno de los factores que también influencio en el desarrollo de la propuesta fue el ideal de entregar mejor habitabilidad al patio interior y a las habitaciones entorno a él.

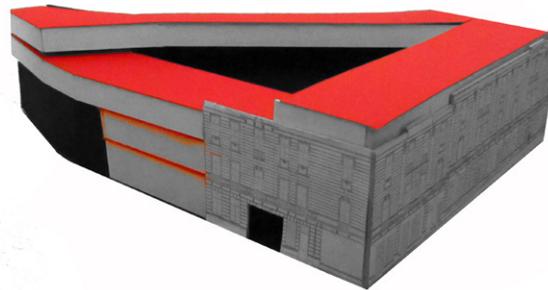


Imagen 87 | Maqueta concepto | Elaboración propia



Imagen 88 | Maqueta concepto | Elaboración propia

La primera propuesta consideraba un anillo de 3 pisos, sin embargo después se propuso un cuarto piso de menor altura que generaba un coronamiento del edificio y nivelaba la cubierta de este nuevo cuarto piso con el pasaje posterior. La altura de 4 pisos generaba una sobra considerable en el patio interior, además al no modificarse la cota de este patio (N +9.00) el segundo piso quedaba aún semi-subterráneo como en el edificio original, lo que presenta malas condiciones de habitabilidad. El patio se convertía en público ya que el traspaso se proponía en dos tramos de escaleras, la primera similar a la original y la segunda a travesaba el bloque diagonal, entre éstas dos se proponía un cambio de pavimento del patio. Esta idea se desechó porque el traspaso debía ser más evidente.

En una segunda propuesta se intervinieron las lucarnas y se abrieron como patios interiores hacia el espacio central, además se propone un patio interior a una cota más baja, entre 5 y 6 metros adecuándose al nivel del segundo piso del edificio original. Esto permite que exista la posibilidad que en algunos momentos del día entre luz al interior de las habitaciones. Sin embargo el patio interior seguía manteniéndose en sombra la mayor parte del día. En cuanto al traspaso público se experimentó la alternativa de una escalera que pasaba por el centro del patio, lo cual descomponía el espacio y le restaba potencial.

En una tercera propuesta se decidió tomar

una postura más radical, retranqueando los volúmenes del tercer y cuarto piso. Esto permite que entre más luz al patio interior, lo cual lo hace más confortable. El traspaso público se propone perimetralmente abaldonándolo al espacio interior y mejorando la composición del conjunto, en su punto más alto se une con el mirador público.

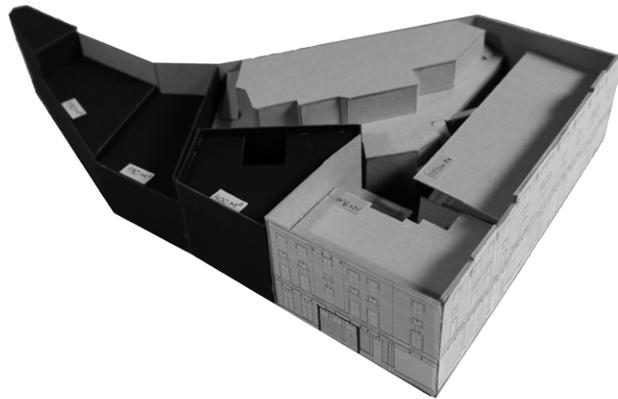


Imagen 89 | Primera maqueta reconocimiento edificio y terrenos adyacentes | Elaboración propia

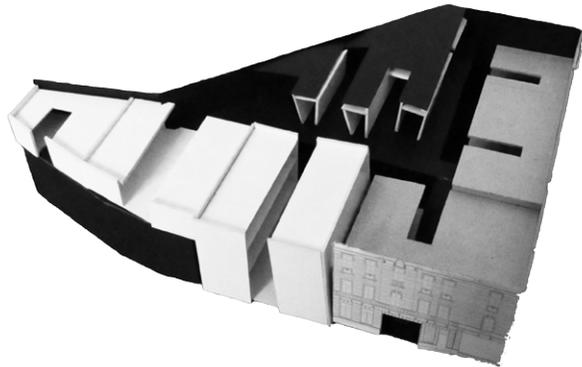


Imagen 90 | Maqueta concepto potenciar idea de traspaso | Elaboración propia

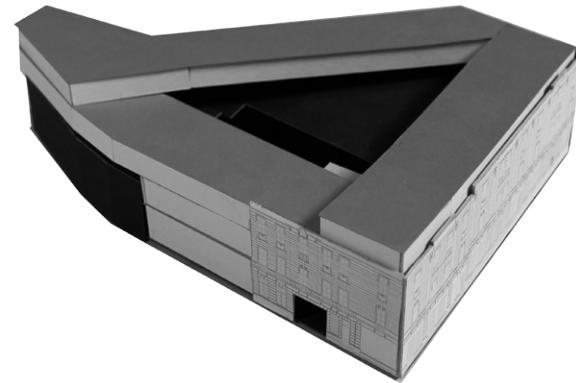
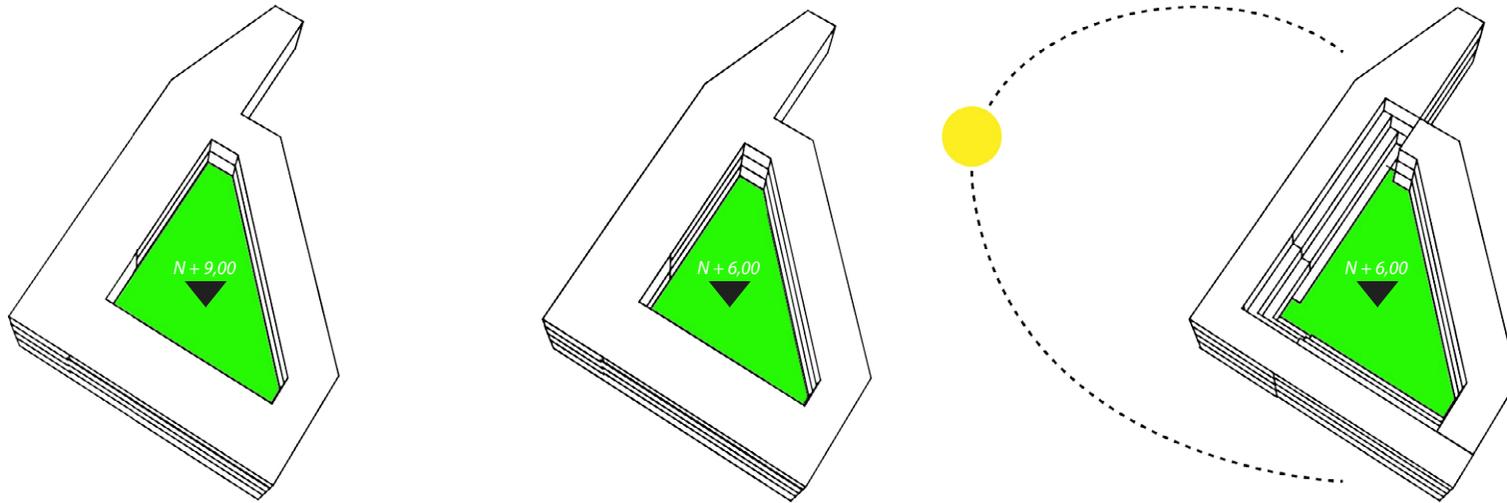


Imagen 91 | Maqueta concepto anillo; potenciar patio y traspaso público | Elaboración propia



Imagen 92 | Maqueta proceso diseño arquitectónico 1:125 Propuesta II | Elaboración propia



**I** ANILLO PERIMETRAL PATIO INTERIOR  
COTA N+9,00, SEGUNDO PISO SEMI  
SUBTERRÁNEO

**II** PATIO INTERIOR COTA N +6,00, SEGUNDO  
PISO CON ACCESO AL MISMO NIVEL DEL  
PATIO. MAYOR SUPERFICIE DE SOMBRA EN  
PATIO

**III** RETRANQUEO VOLUMENES TERCER Y  
CUARTO PISO PARA DISMINUIR  
SUPERFICIE SOMBRA EN PATIO INTERIOR

Imagen 93 | Proceso de modificación de las distintas propuestas | Elaboración propia

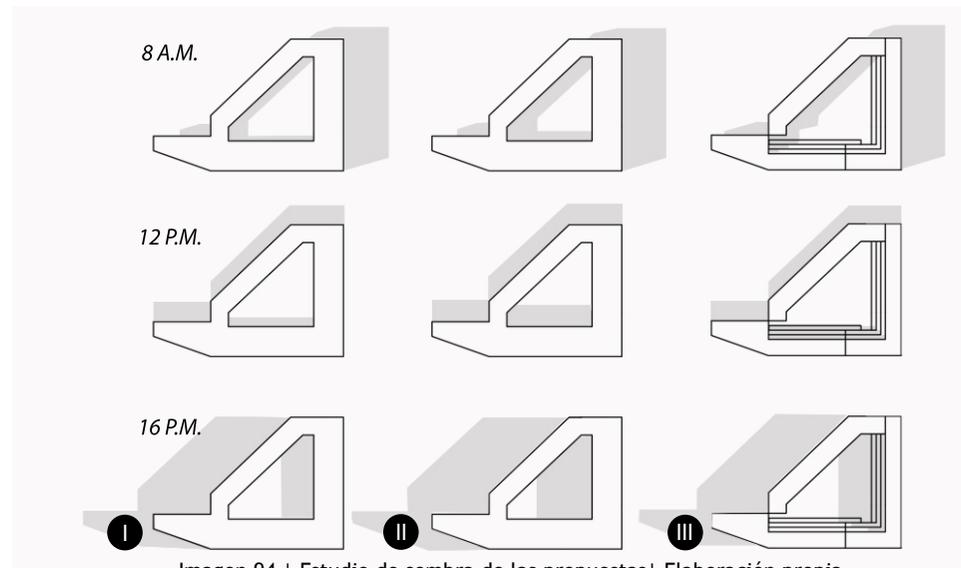
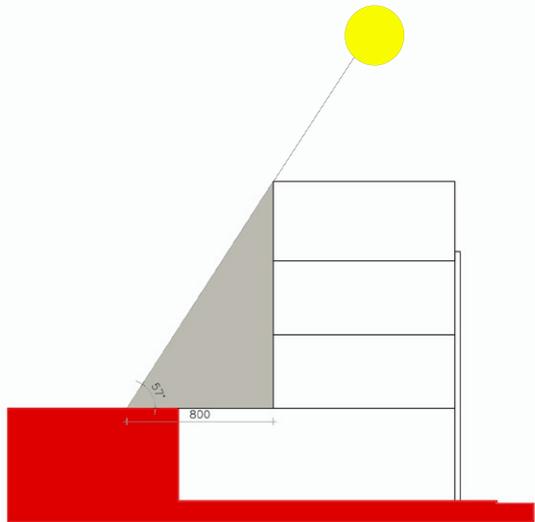
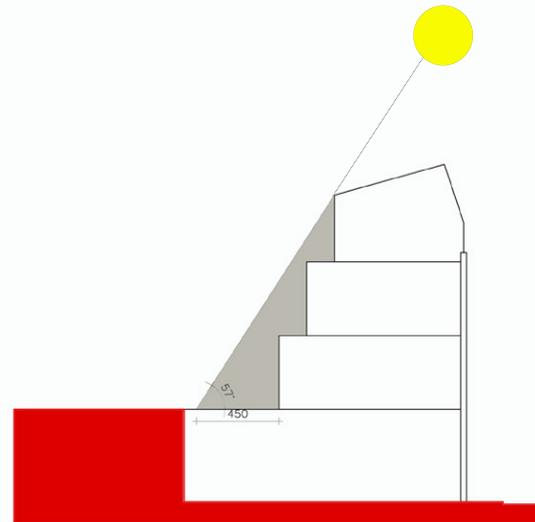


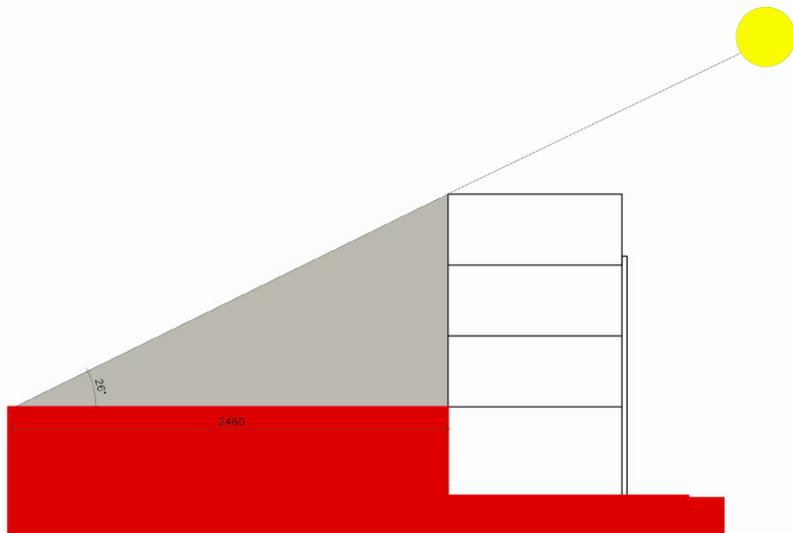
Imagen 94 | Estudio de sombra de las propuestas | Elaboración propia



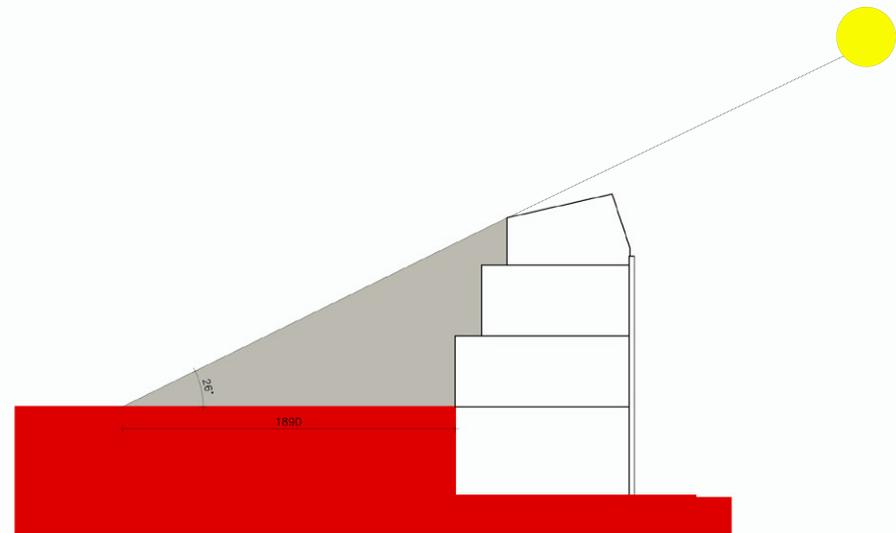
**ESTUDIO SOMBRA NORTE VOLUMEN ORIGINAL + 4ºPISO**



**ESTUDIO SOMBRA NORTE VOLUMEN PROPUESTO + 4ºPISO**



**ESTUDIO SOMBRA PONIENTE VOLUMEN ORIGINAL + 4ºPISO**



**ESTUDIO SOMBRA PONIENTE VOLUMEN PROPUESTO + 4ºPISO**

Con la propuesta desarrollada hasta la fecha, además de potenciar los dos valores antes nombrados, se **reinterpretaron dos condiciones características de Valparaíso**. Lo que hace del edificio original y propio de la ciudad. El entramado de **múltiples escaleras y conexiones inauditas** se reinterpreta con la **unión del traspaso público con un mirador**, el pasaje y una posterior conexión con el cerro. Además se recoge el **lenguaje de las mansardas afrancesadas** y se convierte en un **piso de coronamiento** que expresa la materialidad interior hacia exterior, sobre el edificio original.

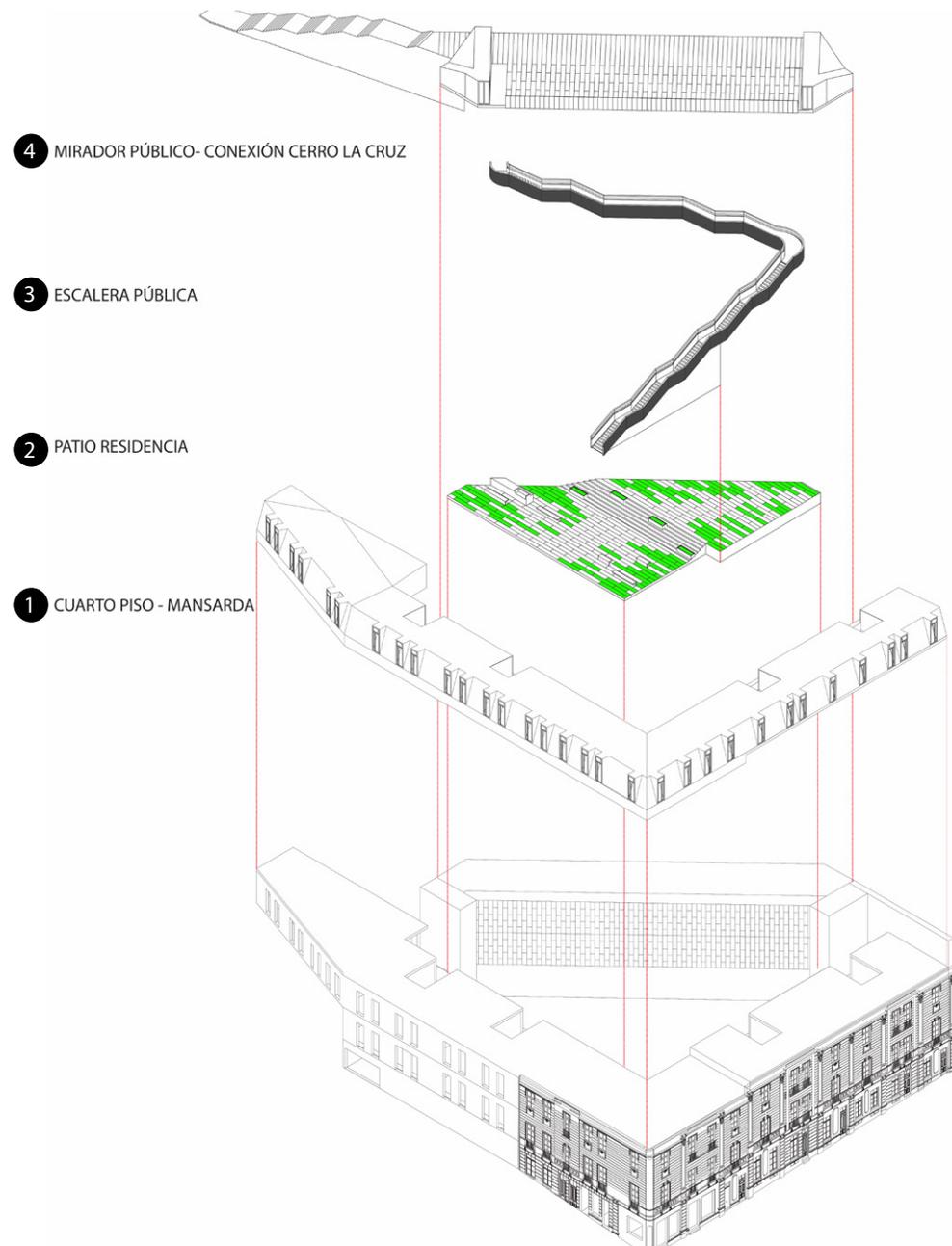


Imagen 96 | Elementos reinterpretados | Elaboración propia

## 6.4 Programa

Para la selección de los programas propios de la residencia universitaria se consideró en primer lugar los programas básicos que sugiere el documento “Estándares de alojamiento universitario” realizado por SERCOTEC el 2009 y también la encuesta realizada a los estudiantes universitarios. Resultando como programas de la residencia:

### Habitaciones en “Departamentos”:

Se propone un sistema de departamentos, en vez de muchas habitaciones que disponen con baños y cocinas compartidas entre muchos estudiantes. Esto a raíz de las conclusiones de la encuesta elaborada al principio del proceso. Se concluyó ahí que para los estudiantes es preferible compartir con menos personas (entre 3 y 4), ya que así se mantiene el orden y logran desenvolverse con mayor independencia.

Para definir los tipos de habitaciones a proponer se hizo un análisis de todas las opciones que existen en cuanto a equipamiento complementario al “dormitorio”. A partir de tres tipos de habitaciones se fueron combinando las variables de baños, cocina y estar. Si bien el resultado de la combinación es extenso (36 tipos de habitaciones), es útil para poder definir que habitaciones y complementos de estas se propondrán, tomando en cuenta la consulta (encuesta de elaboración propia) que se hizo, pero

HABITACIÓN	BAÑO COMPARTIDO	BAÑO PRIVADO	SIN COCINA	COCINA PRIVADA	COCINA COMPARTIDA	SIN ESTAR	ESTAR PRIVADO	ESTAR COMPARTIDO
COMPARTIDA	x		x			x		
COMPARTIDA	x		x				x	
COMPARTIDA	x		x					x
COMPARTIDA	x			x		x		
COMPARTIDA	x			x			x	
COMPARTIDA	x			x		x		x
COMPARTIDA	x				x		x	
COMPARTIDA	x				x			x
PRIVADA		x	x			x		
PRIVADA		x	x				x	
PRIVADA		x	x					x
PRIVADA		x		x		x		
PRIVADA		x		x			x	
PRIVADA		x			x	x		
PRIVADA		x			x		x	
PRIVADA	x		x			x		
PRIVADA	x			x				x
PRIVADA	x		x			x		
PRIVADA	x			x			x	
PRIVADA	x				x			x
PRIVADA	x				x			x
MATRIMONIAL		x	x			x		
MATRIMONIAL		x	x				x	
MATRIMONIAL		x	x					x
MATRIMONIAL		x		x		x		
MATRIMONIAL		x		x			x	
MATRIMONIAL		x			x	x		x
MATRIMONIAL		x			x		x	
MATRIMONIAL		x			x			x

Imagen 97 | Tipologías de habitaciones | Elaboración propia

también en que la oferta debe ser variada ya que la residencia no está enfocada a un solo tipo de estudiante sino que también debe responder a tendencias ascendentes como la inmigración de estudiantes extranjeros de pregrado y postgrado.

La oferta estará dirigida fundamentalmente a estudiantes de pregrado chilenos o extranjeros, del segmento de estudiantes de 1° a 2° año: preferencia alojamientos baratos, están dispuestos a compartir con más personas, incluso desconocidas. Prefieren pensión a tener cocina. Existe también oferta para el segmento de estudiantes de 3° año en adelante: prefieren residir con amigos, compartir con menos personas y cocinar.

En menor medida se considerarán habitaciones para estudiantes de postgrado chilenos o extranjeros que pueden venir solos o con pareja, prefieren tener cocina y estar.

A la fecha de entrega de memoria el diseño de los departamentos está en desarrollo por lo que la cantidad de habitaciones y departamentos, y sus respectivas distribuciones podrían cambiar sustancialmente. No obstante a continuación se indican las cantidades de departamentos con las habitaciones y equipamientos que se han definido a la fecha:

6 Tipos de departamentos:

12 Departamentos pieza compartida con 3 +

baño + cocina + estar

4 Departamentos pieza compartida con 2 + baño + cocina + estar

4 Departamentos matrimoniales + baño + cocina + estar

2 Departamentos compartidos con 6 piezas individuales + baño + cocina + estar

1 Departamento compartido con 5 piezas individuales + baño + cocina + estar

En total la residencia alojaría a 69 personas lo que corresponde a un 1,25 % del total de estudiantes emigrantes que reciben las Universidades del CRUCH.

Estos departamentos se ubicarían en la “L” que se genera del segundo al cuarto piso. Los accesos son desde el interior del edificio.

En el departamento compartido con 5 del segundo piso y el compartido con 6 en el tercer piso, son especiales para estudiantes del área de arquitectura, diseño y arte ya que cuentan con amplios espacios para trabajar. Además en estos departamentos existen una pieza y un baño para minusválidos.

**Sala estudios (silenciosa y ruidosa):** Espacio en el cual los estudiantes disponen de mesas de trabajo y computadores.

**Administración:** El volumen dispuesto para administración está dividido en una planta

donde se encuentra el baño del personal, una kitchenette, una bodega donde pueden guardar mobiliario pequeño y herramientas, y la sala de servidores. En una segunda planta se encuentra la oficina administrativa y su correspondiente secretaría.

La administración y sala de estudios se plantea en el último volumen que enfrenta calle Vallejos ya que este no tiene relación directa con el espacio interior, quedando más resguardado de las actividades diarias, del ruido y del público en general.

**Lavandería:** Habitación donde se encuentran tres lavadores y dos centrífugas. Su funcionamiento estará regulado por la administración.

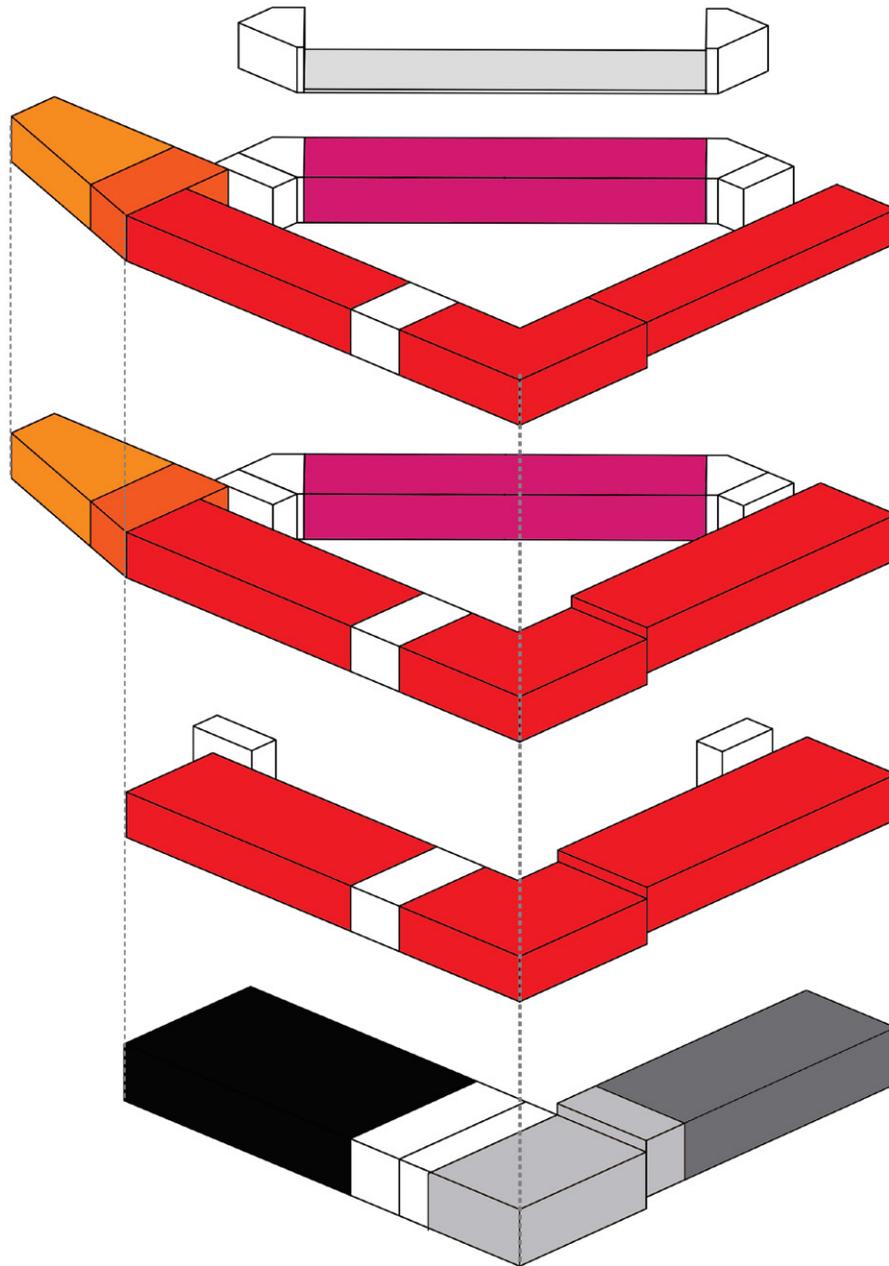
**Gimnasio:** Espacio para recreación y actividad, contará con una sala grupal y distintas máquinas. Su uso será público por lo que compartirían estudiantes y posibles habitantes del barrio.

**Cafetería - Casino:** Este programa también tendrá uso público, aquí también se entregarían colaciones y desayunos que pueden ser entregados como beneficio a los estudiantes o podrían optar a precios rebajados.

El gimnasio y cafetería se ubican en el límite sur del proyecto y sobre estos se proyectará un mirador público que tiene conexión con el pasaje posterior el cual se remodelará y con la conexión propuesta hacia el cerro la cruz. Otros programas:

En primer piso por Avenida Francia se propone **6 espacio comerciales y un restaurant** en la esquina. Si bien hoy en día son viviendas, estas presentan pésimas condiciones lumínicas, por lo que espacialmente son más útiles como comercio y respetan el uso común de los primeros pisos en la mayoría de los edificios que enfrentan la avenida Francia.

En el primer piso por Calle Vallejos se propone el **acceso privado y público** al edificio y un **estacionamiento** que se utilizaría para las distintas actividades que se proponen dentro del proyecto, visitas, abastecimiento, etc.



TERCER PISO COTA 17,0



TERCER PISO COTA 13,0 - 14,0



TERCER PISO COTA 9,0 - 10,0



SEGUNDO PISO COTA 5,0 - 6,0



PRIMER PISO COTA 0,0 - 1,0

Imagen 98 | Esquema distribución programa | Elaboración propia

## 6.5 Materialidad

Exteriormente la fachada del inmueble original no presenta ningún cambio material, sin embargo se manifiestan en ciertas aberturas el material utilizado interiormente, placas de aluminio perforado. La materialidad del edificio nuevo por calle Vallejos es la abstracción de la original, un hormigón a la vista de color claro de líneas puras, que respeta el ritmo de fachada del edificio original.

Como cubierta, se conforma un último piso, tipo mansarda con un revestimiento Screen panel G de **aluminio perforado**, dispuestas verticalmente, sin cantería. El **uso del metal** pretende **reinterpretar** el uso característico de **planchas de zinc** en el revestimiento exterior de las viviendas en Valparaíso.

Los paneles envuelven el edificio hacia el interior. El **muro de albañilería** que **estructura el primer y segundo piso del inmueble original** se mantiene y no se recubre.

El patio interior es semi duro, esto quiere decir que tiene una combinación de placas prefabricadas de **hormigón** y **franjas de pasto** distribuidas según los flujos interiores de la residencia.



Imagen 99 | Pasto patio interior



Imagen 100 | Pavimento hormigón

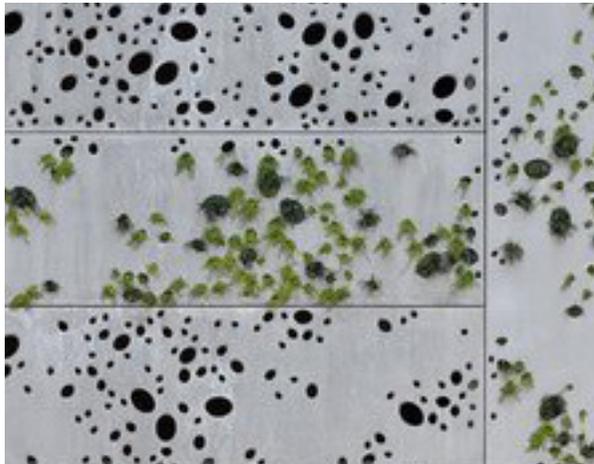
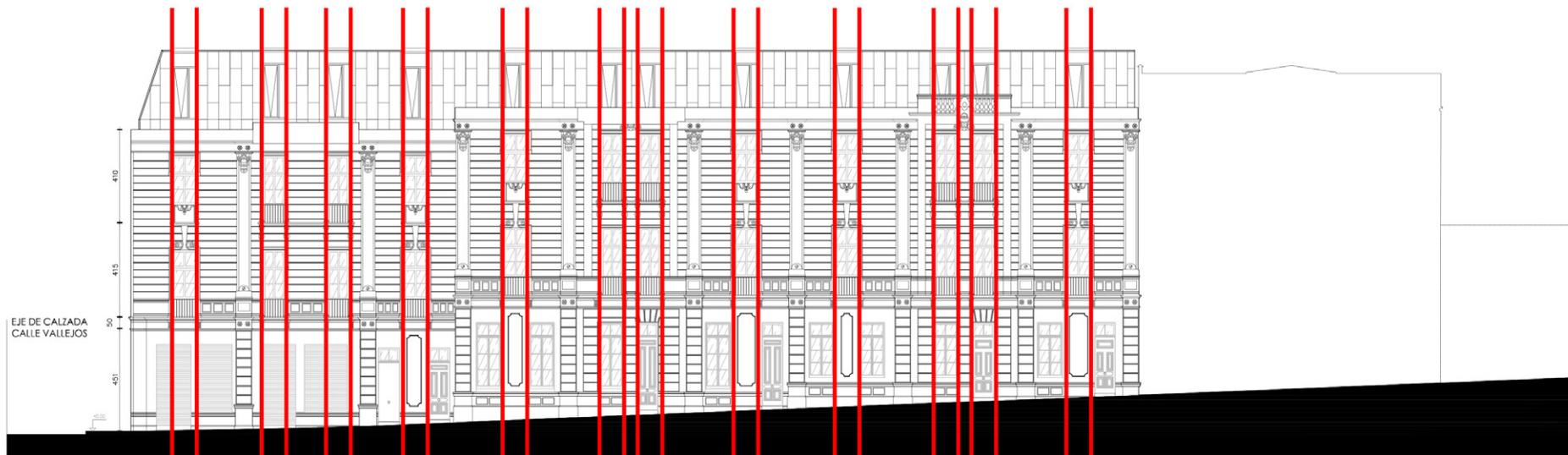


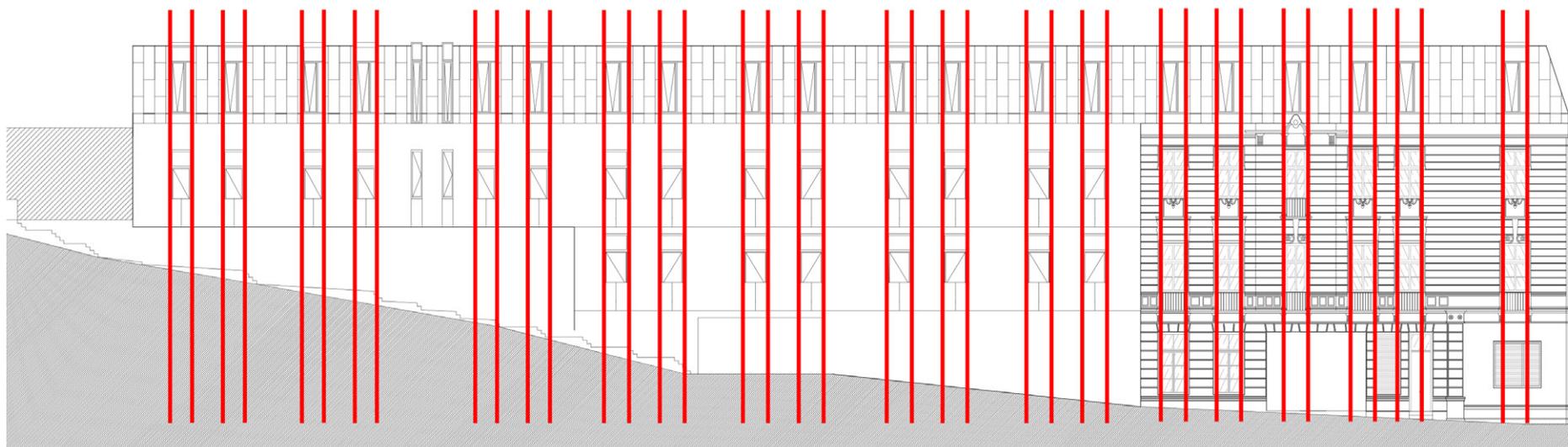
Imagen 101 | Revestimiento interior nuevo



Imagen 102 | Albañilería original

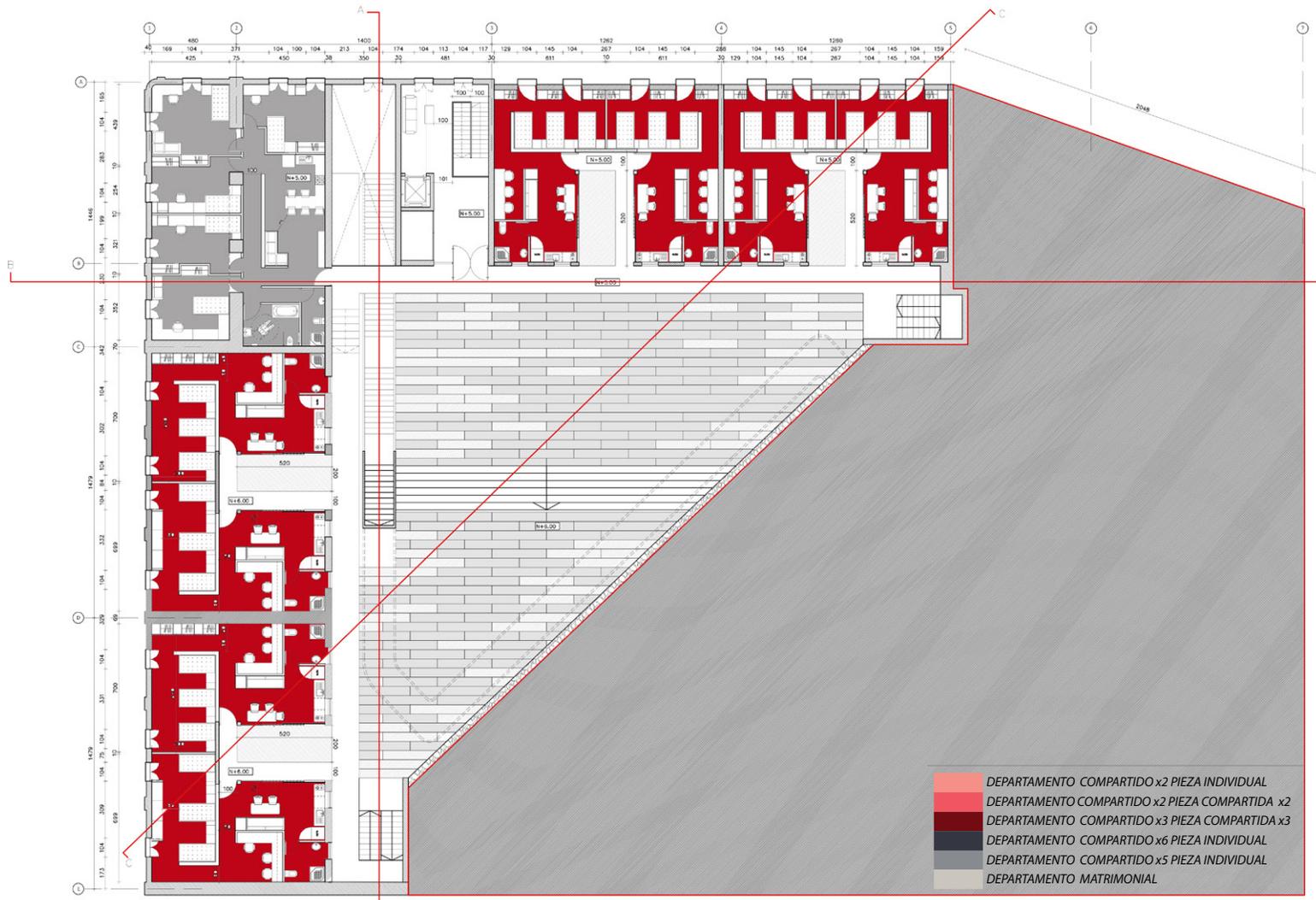


FACHADA AVENIDA FRANCIA



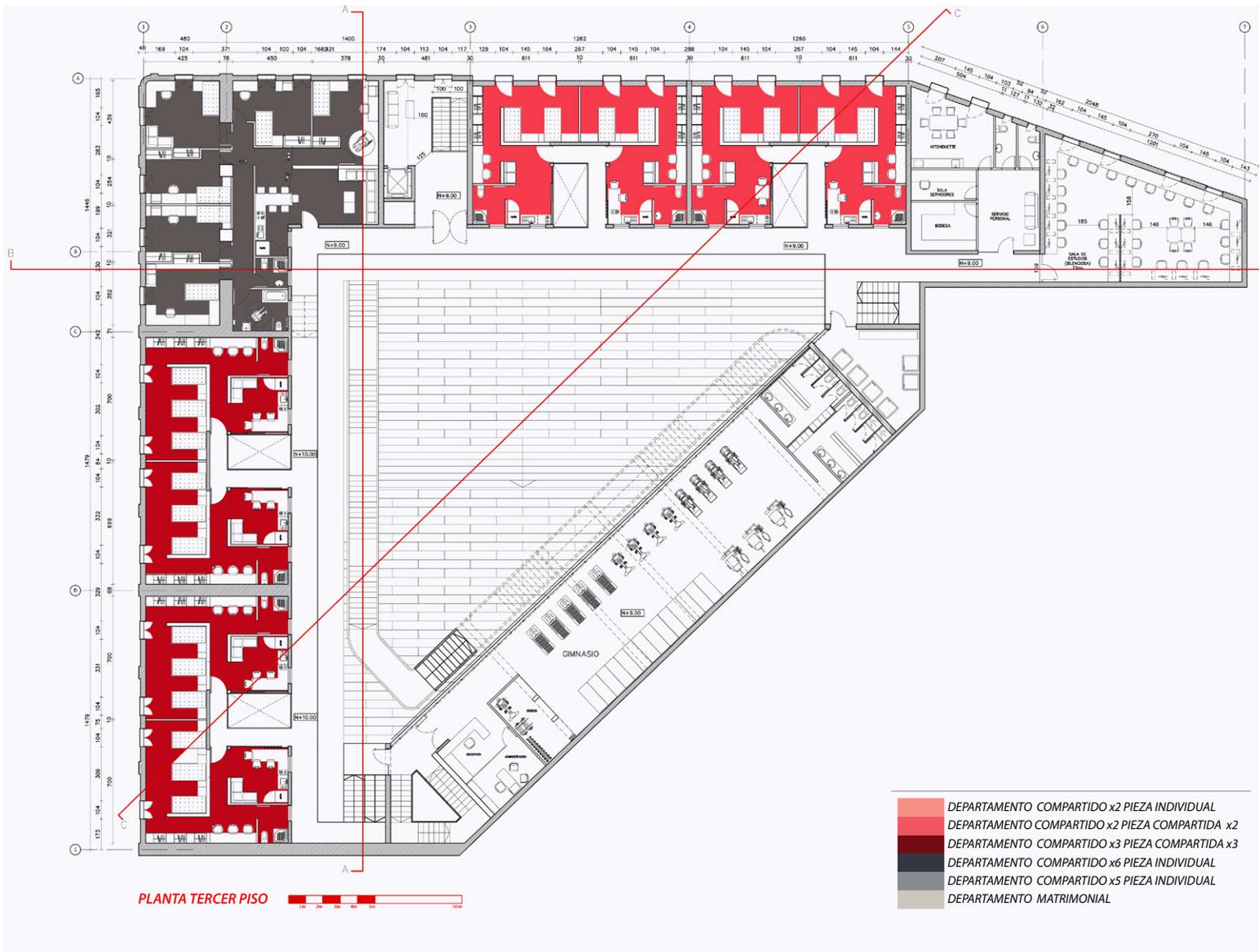
FACHADA CALLE VALLEJOS

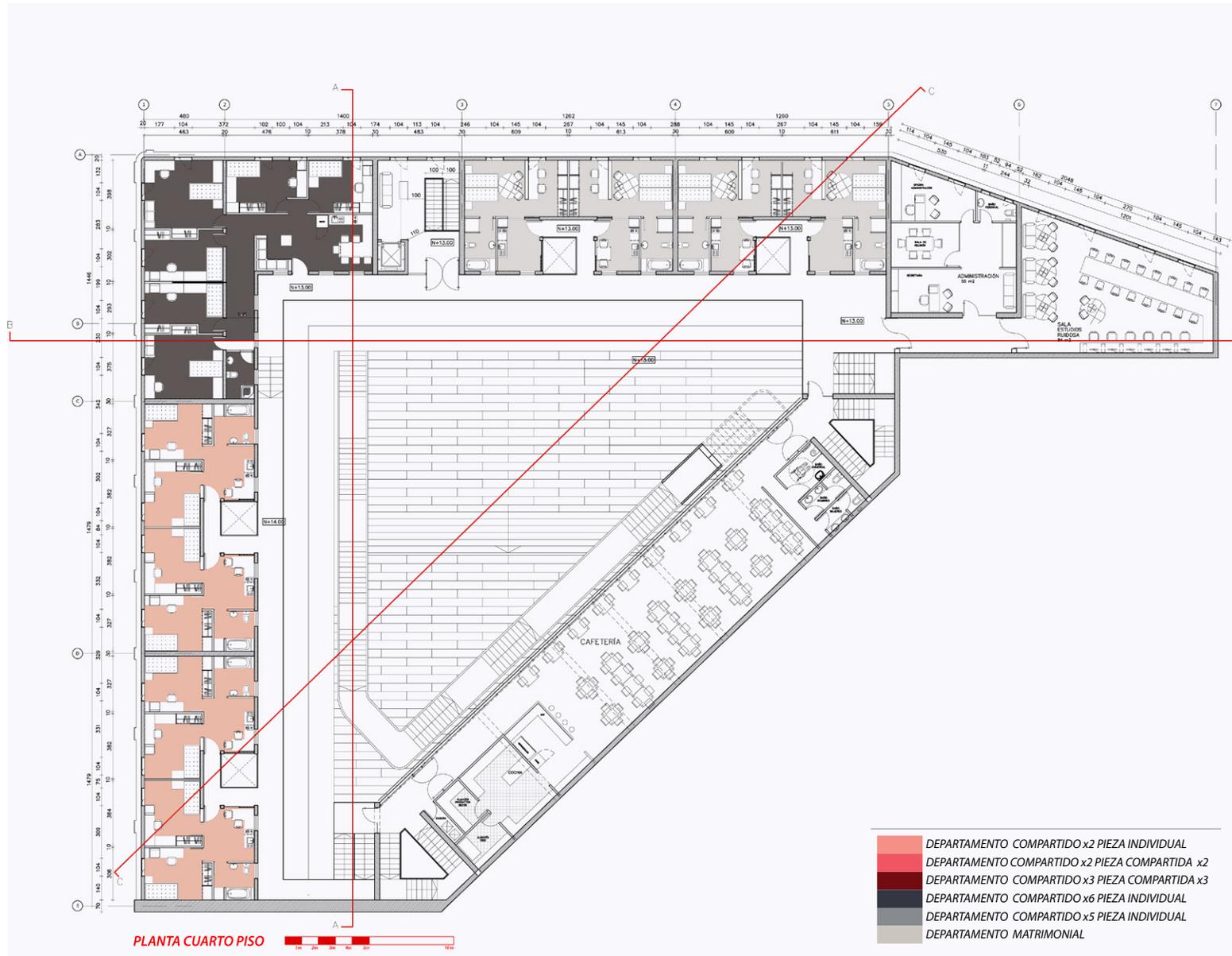


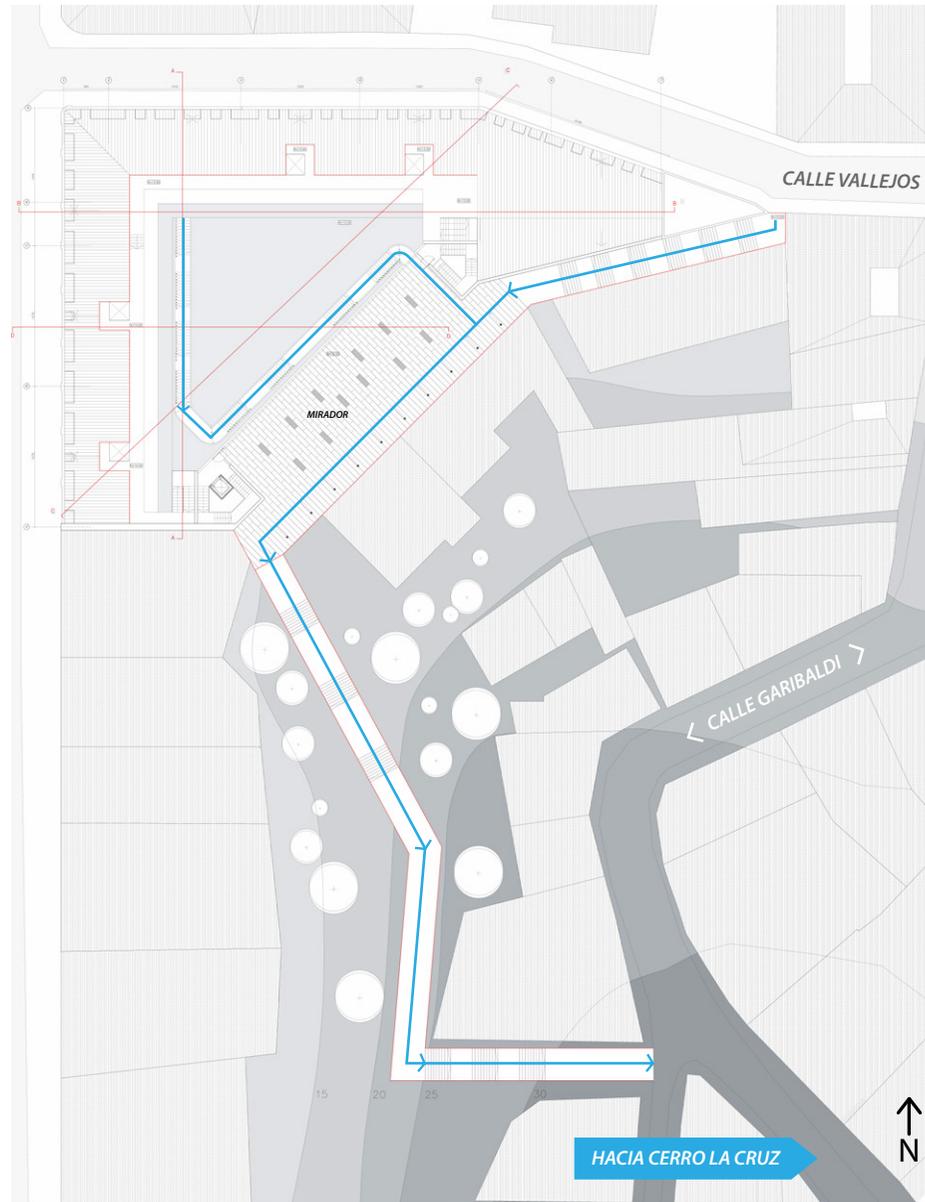


PLANTA SEGUNDO PISO

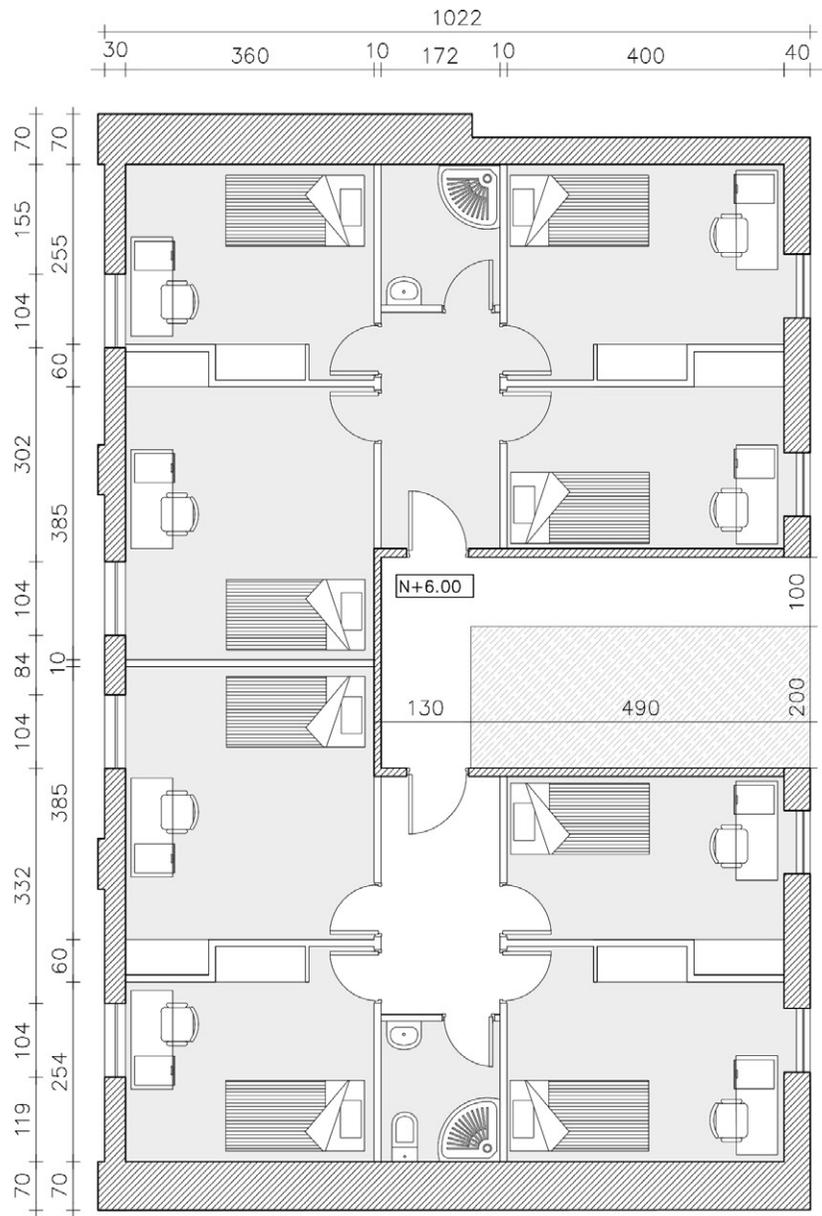




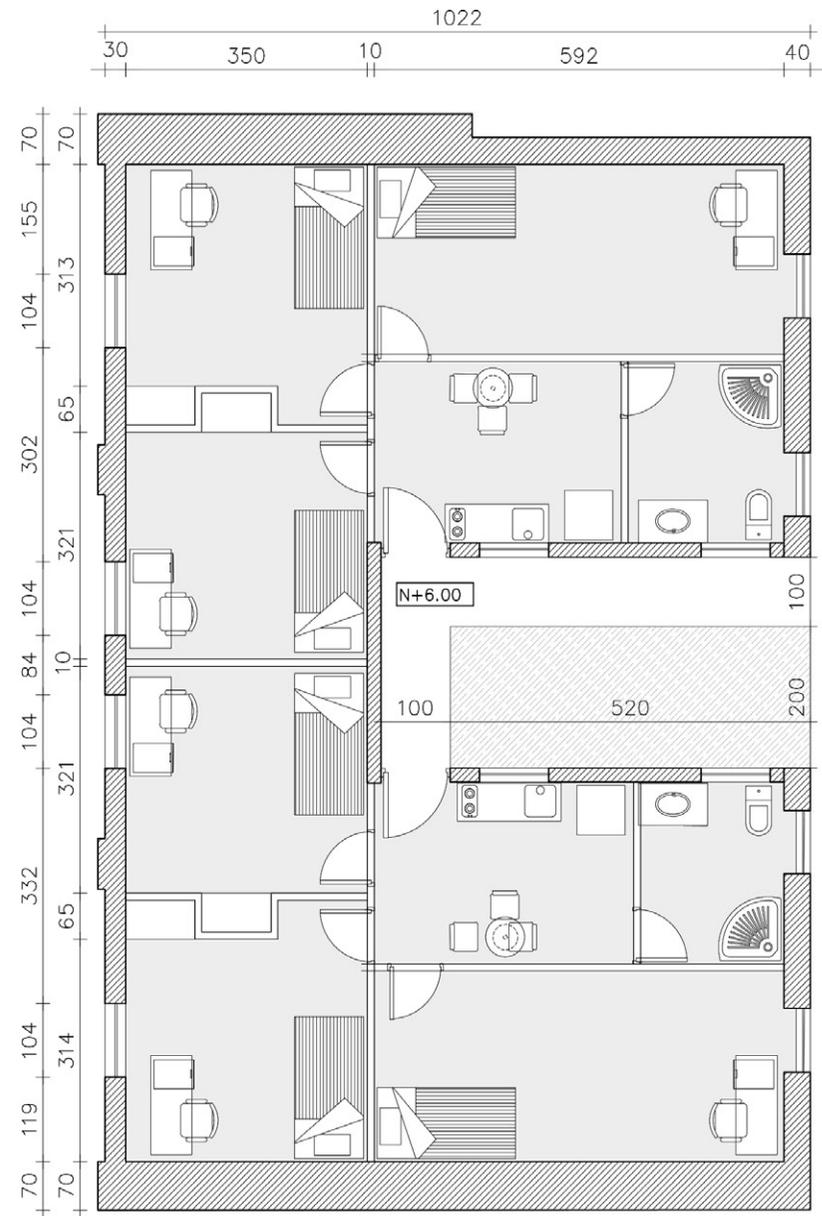




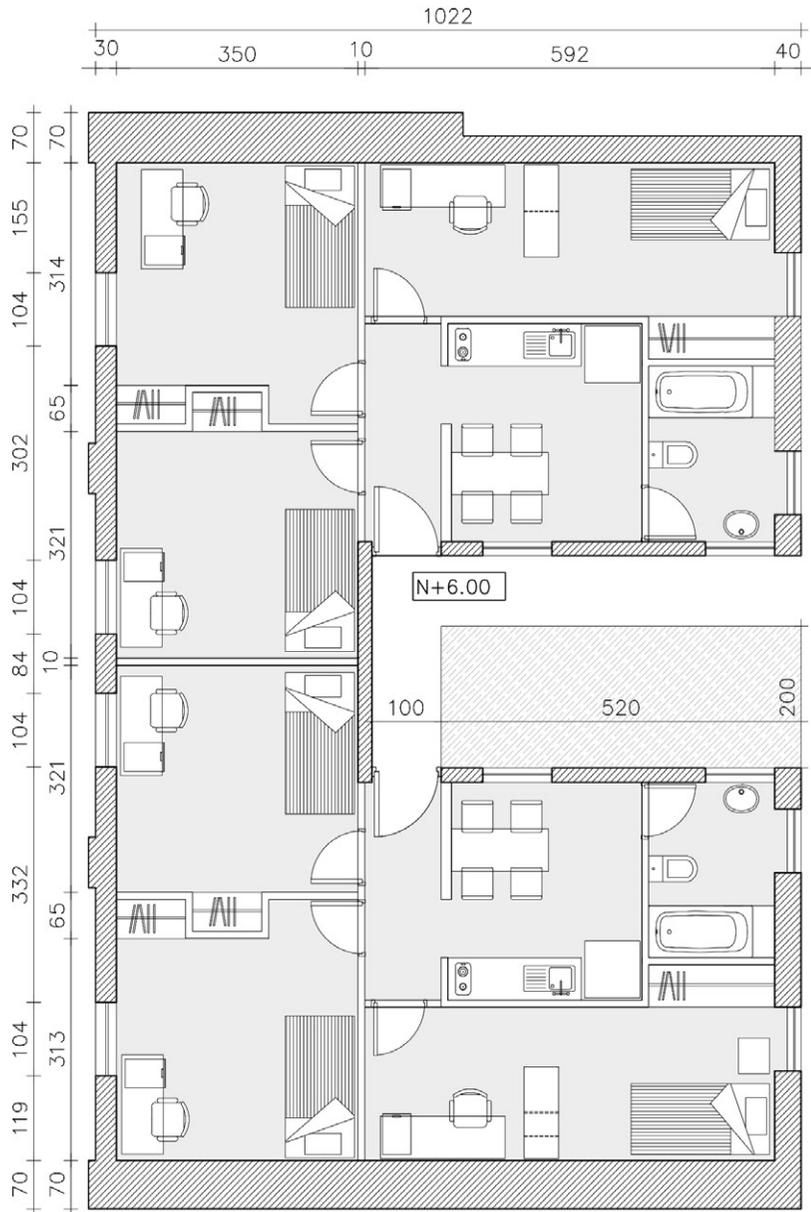
**PLANTA CONTEXTO, CONEXIÓN CON CERRO**



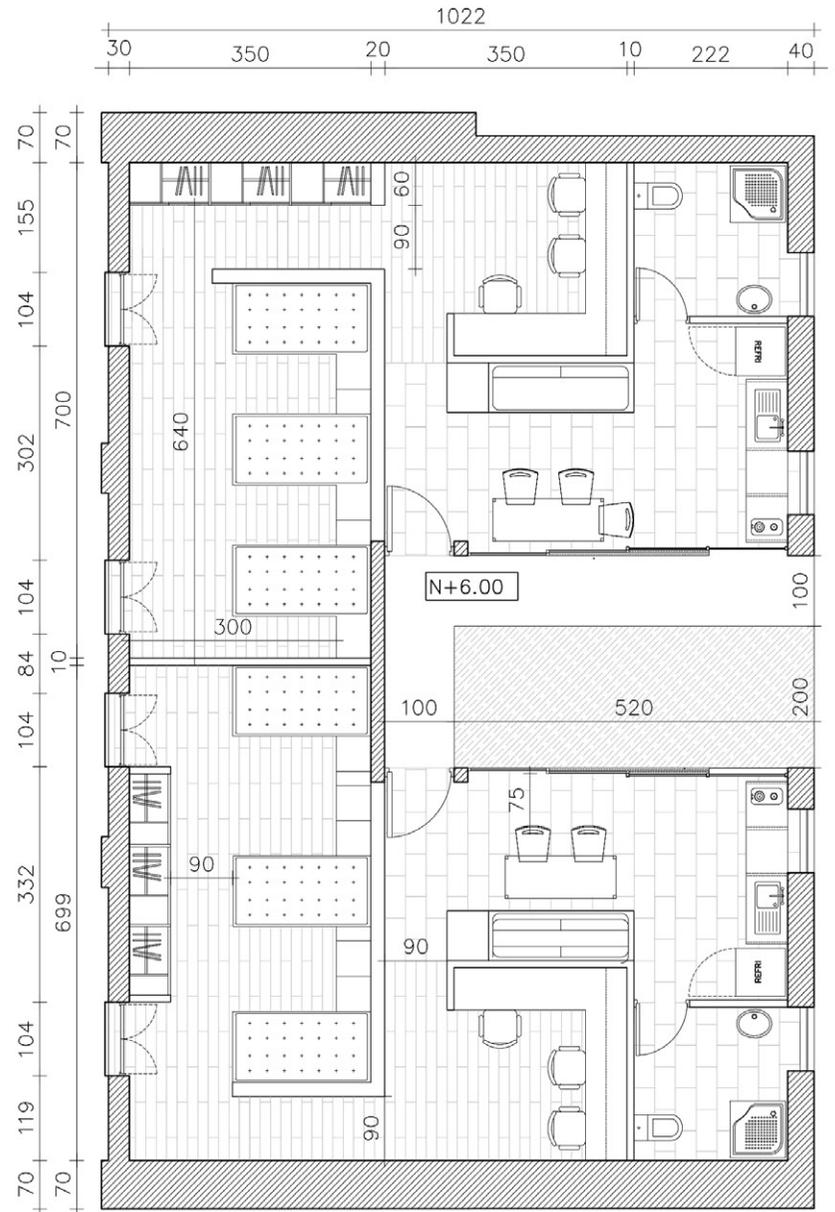
**PLANTA TIPO DEPARTAMENTOS | 10 ABR**  
 ESC. 1:100



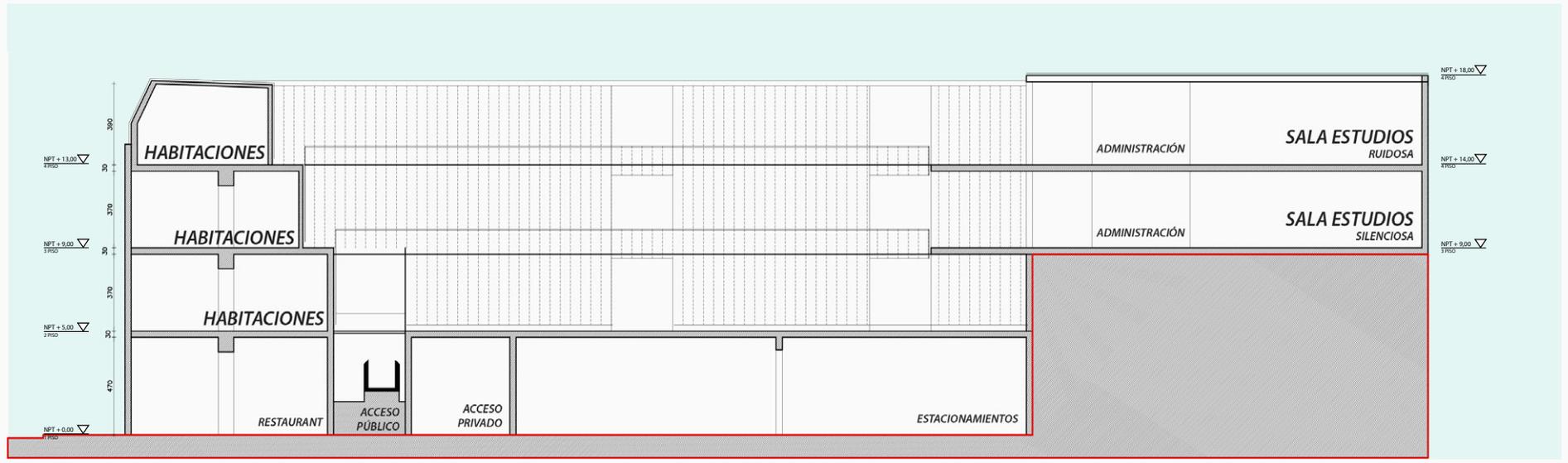
**PLANTA TIPO DEPARTAMENTOS | 01 MAY**  
 ESC. 1:100



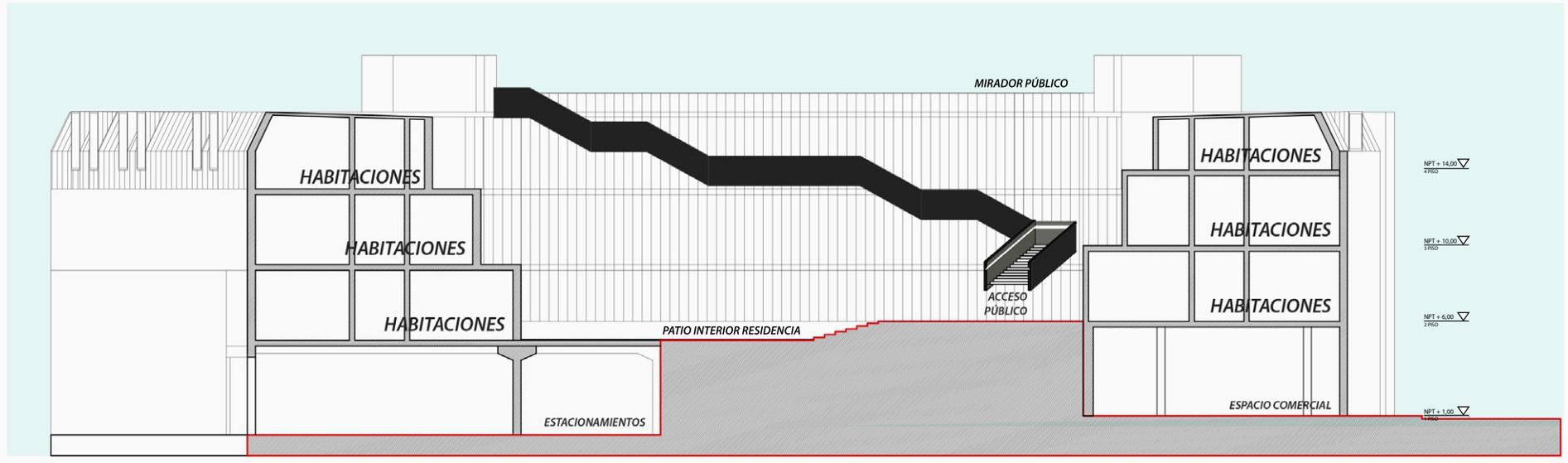
**PLANTA TIPO DEPARTAMENTOS | 13 MAY**  
 ESC. 1:100



**PLANTA TIPO DEPARTAMENTOS | 24 MAY**  
 ESC. 1:100

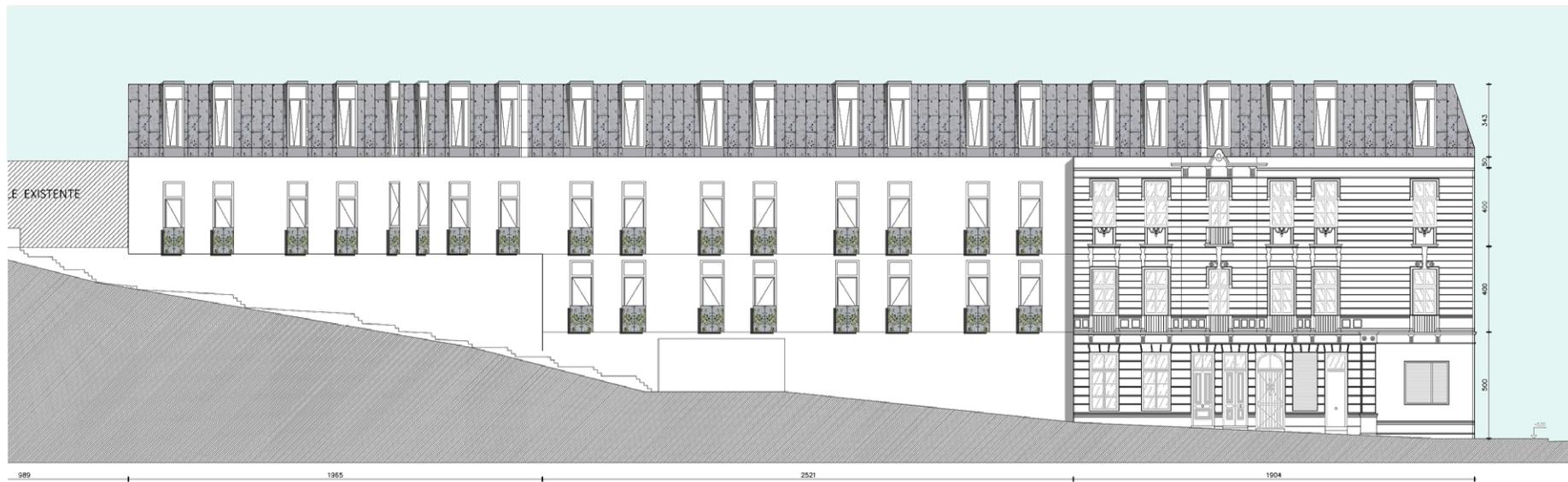


CORTE B-B'



CORTE C-C'





**ELEVACIÓN PROPUESTA, CALLE VALLEJOS**

## 6.7 Imágenes objetivo



Imagen 104 | Corte AA' | Elaboración propia





# *ANEXOS*



## 7.1 Glosario

ICH: Inmueble de Conservación histórica, son inmuebles cuyos antecedentes históricos, arquitectónicos, urbanos, económicos o sociales son importantes de preservar, y que ras una evaluación son declarados para preservar sus valores. Las intervenciones en ellos están reguladas por las ordenanzas locales.

CRUCH: Es una persona jurídica de derecho público, de administración autónoma, creado el 14 de agosto de 1954, en virtud a lo establecido en la Ley N° 11.575, como un Organismo de coordinación de la labor universitaria de la nación. Actualmente 25 universidades (16 estatales y 9 particulares con aporte) pertenecen a este Consejo.

IES: Instituciones de Educación Superior, ya sean Centros de formación Técnica, Institutos profesionales o Universidades.

Postítulo: Corresponde a los programas de estudios conducente a un título que complementa la formación profesional o académica anterior y tiene por objeto la especialización y el perfeccionamiento en una determinada área o sub-área profesional.

Postgrado: Corresponde a los programas de estudios de especialización posterior a la obtención de un grado académico o una licenciatura, tendiente a otorgar el grado de Magíster o Doctor.

Pregrado: Corresponde a los programas en

bachillerato, licenciatura, plan común o ciclo básico, profesional, profesional con licenciatura y técnico nivel superior.

Mansarda: El termino mansarda viene de la palabra francesa “mansarde” y esta de F. Mansart, 1598-1666, arquitecto francés que generalizó su uso y a quien se le atribuye erróneamente la invención. Actualmente se le atribuye a un tejado con vertientes quebradas en dos inclinaciones, de las cuales la inferior es más pronunciada que la superior y que generalmente tiene el objeto de aumentar y aprovechar mejor el espacio inferior de la habitación que cubre.

SERCOTEC: Servicio de Cooperación Técnica , Corporación de Derecho Privado, dependiente del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo. Su misión es promover y apoyar iniciativas de mejoramiento de la competitividad de las micro y pequeñas empresas y fortalecer el desarrollo de la capacidad de gestión de sus empresarios.



## ***Agradecimientos***

*Al profesor Albert Tidy porque además de ser un guía en este proceso, tuvo la capacidad de transmitirme la pasión por la arquitectura, y la motivación de trabajar disciplinadamente apostando a lo mejor.*

*Agradecer a los profesores que han tenido la disposición de corregirme, en especial a Luis Goldsack, con quién conversamos horas sobre el proyecto.*

*Quiero agradecer también a mi familia, quienes me han apoyado emocional y económicamente a lo largo de esta carrera. En especial a mi papá quién me dio la posibilidad de hacer un intercambio en la Bauhaus Universität, una experiencia enriquecedora.*

*A Juan Pablo Urrutia quien me aconsejó y apoyó desde lejos en todo el proceso. Y por último a mis compañeros y amigos con los cuales he compartido y disfrutado la carrera, algunos ya son arquitectos, otros al igual que yo en proceso de titulación.*

*A todos ustedes, gracias.*

